

大司発第 1421 号
令和 2 年 3 月 10 日

法務省民事局参事官室 御中

大阪府中央区和泉町 1 丁目 1 番 6 号
大阪司法書士会
会 長 香 山 恭 慶

「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」
に関する意見書

拝啓 盛春の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、去る 1 月 10 日に公示された、「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）
等の改正に関する中間試案」に関する意見募集について、別紙のとおり当会の意見を
とりまとめましたので、提出いたします。

敬具

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案

第1部 民法等の見直しの目次

第1 共有制度

1 通常の共有における共有物の管理

(1) 共有物の管理行為	1
(2) 共有物の管理に関する手続	4
(3) 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法	5
(4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等	6
(5) 共有者が選任する管理者	7
(6) 裁判所が選任する共有物の管理者	8
(7) 裁判所による必要な処分	9

2 通常の共有関係の解消方法

(1) 裁判による共有物分割	9
(2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等	10

第2 財産管理制度

1 所有者不明土地管理制度等

(1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令	12
(2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令	18

2 管理不全土地管理制度等

(1) 所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令	19
(2) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令	21

3 不在者財産管理制度の見直し	22
-----------------	----

4 相続財産管理制度の見直し

(1) 相続人が数人ある場合における遺産分割前の相続財産管理制度	24
(2) 相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度	26
(3) 民法第952条以下の清算手続の合理化	27
(4) 相続放棄をした放棄者の義務	28

第3 相隣関係

1 隣地使用権の見直し	29
-------------	----

2 越境した枝の切除	30
------------	----

3 導管等設置権及び導管等接続権

(1) 権利の内容	31
(2) 導管等の設置場所又は設置方法の変更	33
(3) 償金	34

ii

4 管理措置請求制度

(1) 権利の内容	34
(2) 現に使用されていない土地における特則	35
(3) 費用	35

第4 遺産の管理と遺産分割

1 遺産共有における共有物の管理

(1) 遺産共有と共有物の管理行為等	36
(2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法	37
(3) 相続人が選任する遺産の管理者	37

2 遺産分割の期間制限	39
3 遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度	
(1) 具体的相続分の主張の制限	40
(2) 分割方法等	41
(3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等	42
4 共同相続人による取得時効	43
第5 土地所有権の放棄	
1 土地所有権の放棄を認める制度の創設	44
2 土地所有権の放棄の要件及び手続	45
3 関連する民事法上の諸課題	
(1) 共有持分の放棄	47
(2) 建物及び動産の所有権放棄	47
(3) 所有権放棄された土地に起因する損害の填補	48
 第2部 不動産登記法等の見直しの目次	
第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み	48
1 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用	
(1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み	48
(2) 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み	49
2 相続登記の申請の義務付け	
(1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け	50
(2) 相続登記の申請義務違反の効果	52
(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策	52
(4) その他	54
3 相続等に関する登記手続の簡略化	
(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化	54
(2) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化	55
4 所有不動産目録証明制度（仮称）の創設	56
第7 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み	
1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け	56
2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み	57
3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し	59
第8 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け	59
第9 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化	
1 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化	60
2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化	61
第10 その他の見直し事項	
1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し	62
2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策	62
3 附属書類の閲覧制度の見直し	63

「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」に関する意見書

はじめに

近年、相続登記がされないこと等の結果、不動産登記記録から所有者が直ちに判明しないことや判明しても連絡がつかない所有者不明土地が生じ、道路整備などの公共事業をはじめその土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じている現状に対応することが社会的に求められている。また、少子高齢化の中にある経済情勢からは、高度成長期のような社会的コストを国や自治体などの公共機関が負担することは困難な状況にある。

当意見は、各改正項目について民法の基本原則に則りつつも、民法制定当時には、想定していなかった様々な事項のうち、所有者不明土地問題に関して現在問題視されている現状を解決するために必要やむを得ない場合には、従来の解釈の枠を超えた改正の方向性を支持するものである。

特に、不動産登記法の改正については、不動産登記制度の本来の役割である物権変動の過程を正確に記録し、権利関係が正確に公示されるような方策が取られることを支持して意見するものである。また、民法の改正事項についても、不動産登記の記録が現在の権利関係を公示していることを前提に、登記記録を信頼して種々の行為することを意見としている。

第1部 民法等の見直し

第1 共有制度

1 通常の共有における共有物の管理

(1) 共有物の管理行為

民法第252条の規律（共有物の管理に関する事項に関する規律）を次のように改める。

- ① 共有物の管理に関する事項を定めるときは、民法第251条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。
- ② 共有物を使用する共有者（①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めに従って共有物を使用する共有者を除く。）がいる場合であっても、その者の同意を得ることなく、①本文の規律に基づき共有物の管理に関する事項を定めることができる。
- ③ ①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めを変更するときも、①本文と同様とする。ただし、その定めに従って共有物を使用する共有者がいる場合において、その定めが変更されることによってその共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その定めを変更することについてその共有者の承諾を得なければならない。

④ ①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用権」という。）を設定した場合には、次の各号に掲げる使用権は、それぞれ当該各号に定める期間を超えて存続することができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は当該各号に定める期間とする。

- a 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権 10年
- b aの使用権以外の土地の使用権 5年
- c 建物の使用権 3年
- d 動産の使用権 6か月

【意見】

第1の1 (1) ①に賛成する。

【理由】

現行民法の規律を維持しており、これを変更するべき積極的事由もないと考えるため、試案に賛成する。

【意見】

第1の1 (1) ②に賛成する。

【理由】

現行法における最判昭和41年5月19日の一般的な解釈に基づけば、共有者のうちの1人が使用を開始すると、他の共有者は、例えどれだけの持分を持っていようとも、使用を開始した共有者の同意なく共有物を利用することができなくなる可能性があることから、共有物について、「早い者勝ち」のような状態が生じることとなり、妥当ではない。

当該解釈に基づく取扱いを改め、共有物の使用について統一的な規律を定める改正に賛成する。

(注2)において示された考え方は、当該改正の意義を没却しかねないことから、適切ではないと考える。

なお、現に共有物を使用している共有者の保護に関しては、自らが過半数を有していると善意かつ無重過失で誤認して共有物の使用を開始した共有者の保護が問題であり、検討が必要である。

【意見】

第1の1 (1) ③に賛成する。

【理由】

共有者の持分の過半数で決定を変更することができることは、決定の方法と整合的であり、賛成する。

なお、適正な決定に基づいて共有物を使用している共有者の保護を図る必要性が高いため、「特別の影響」は広く解釈されるべきであると考えられる。

【意見】

第1の1 (1) ④に賛成する。

【理由】

現行法においては、短期賃貸借の期間を超える賃貸借は処分行為であり、当該賃貸借契約は一部無効の法理も認められず全体として無効であるとする解釈（東京地判昭和39年9月26日）もあったところ、一定の期間においては有効であるとした趣旨に賛成する。

共有者の一部の同意が得られない場合であっても、一定期間内は賃貸借を成立させ、不動産の利用を促進するべきである。

(注3)において示された考え方については、一定期間経過後に、賃貸人等である共有者が任意に使用権の消滅を請求することができるのとすると、賃借人等の立場が不安定となり、妥当ではない。むしろ、期間が満了するごとに、共有者の過半数の同意をもって契約を更新（再契約と評価するべきか）する方が、相互の権利の明確化と安定に資すると考える。

(注4)については、①本文の規律に基づき借地権を設定することはできず、共有者全員の同意を要するものとするべきであると考ええる。

⑦建物の所有を目的とする土地の賃貸借等が、5年という短期間しか存続し得ないとすると、期間が満了する際に建物を取り壊さなければならない事例が多くなり、妥当ではないこと、④5年以内において借地権を設定する需要がそこまで高いとは思われないこと、⑦共有者の一部に行方不明者等が存在する場合であっても、第1の1 (3) ③に基づいて借地権を設定することができること、を踏まえると、借地権の設定は、共有者全員の同意によるべきである。

なお、借地権のみではなく、建物の賃貸借についても、改正後の民法252条と借地借家法との関係を明らかにするべきであると考ええる。建物の賃貸借については、土地と異なり、3年を超えない範囲内の賃貸借の需要はあるものと考えられることや建物の収去の問題が生じないことから、3年を超える部分についてのみ無効とすることが考えられる。

【意見】

第1の1 (1) (注6) 及び(注7) について、共有者の合意によって、共有に関する民法の原則的な規律を変更することができるものとするべきであり、かつ、当該共有者間の合意は、登記されれば、共有持分の特定承継人にも対抗することができるものとするべきである。

【理由】

この問題においては、共有物の利用の促進と、特定承継人の保護の均衡が図られなければならない。

共有状態が生じるのは、⑦共有者間に人的な関係があるか、もしくは、かつてあった場合や、④共有不動産の利用について周辺住民の生活に密接に関係している場合が多い。例えば、⑦については、夫婦で共有となっている不動産や相続を原因として共有となった不動産などが挙げられ、④については、共有となっている公衆用

道路、ゴミステーション、共用の自転車置き場などである。そのような場合において、人的な関係に基づく特殊な取扱いの合意を認める必要性は極めて高く、このような合意が形成できなければ、有効に利用をすることができない共有地は数多くある。

例えば、共有となっている公衆用道路において、過半数の持分を買った共有者が、少数共有者のみ利用をさせない、又は利用に不当な対価を要求するような「管理に関する事項」を定めてしまうこともないとは言えない。もちろん、これは極端な事例であって、権利の濫用として排除することができるであろう。しかし、民法の原則を変更することができないとすると、これに準じるような事態に十分に対応することができない。

また、仮に、当該合意が共有持分の特定承継人に対して効力を有しないとすると、法的な安定性を欠き、上記の事例の抑止もできず、共有物の利用の促進が図られない。

他方で、当該共有者間の合意の存在は、共有持分の特定承継人からすると、予想できないリスクであり、これによって譲渡等の目的を達することができないなどの事態が生じ得る。

そこで、当該合意は、登記をすることによって特定承継人その他の第三者に対抗することができるものとするべきである。

共有者間の合意内容は様々なものが考えられ、登記をする際に長文とならざるを得ないことも考えられるが、現在、登記は電磁的記録化され、仮に長文の合意であっても、技術的に登記することは可能である。現行でも、信託の内容を記載した信託目録は長文となることがあるが、問題なく登記することができている。

(2) 共有物の管理に関する手続

共有物の管理に関する事項の定め等につき各共有持分の過半数で決する際の手続を明確にすることについて、共有者に対する意思表示の機会の保障や共有者の負担等を踏まえ、引き続き検討する。

【意見】

共有物の管理に関する事項の定め等につき各共有持分の過半数で決する際の手続を定めるにあたっては、共有者全員の意思表示の機会の確保を促進することが望ましいが、必ずしも共有者全員の意思表示がなければならぬとするべきではない。

具体的には、当該決定をする際には、一定の期間を定め、所在の知れたる他の共有者に対して通知をするものとするべきである。

【理由】

共有物の管理に関する事項の定め等を決定する際に、必ず共有者全員による合議などを経なければならぬとすると、その場所や招集の時期及び方法などの事項を決定する必要があり、株式会社の株主総会のように細かな規定を定め、これに従って合議等の運営をすることとなるが、一般の共有において、このような手続は適切とは思われない。

一方で、少数共有者が全く知らない間に、共有物の管理に関する事項が決定されてしまうとすれば、その保護に欠けることになる。

そこで、共有物の管理に関する事項の定め等につき各共有持分の過半数で決しようとする共有者は、所在の知れたる他の共有者に対して、一定の期間前に通知をするものとするのが妥当であると考えられる。これによって、予見性及び意見表明の機会を確保することができる他、当該通知と、後記第1の1(3)の催告を併せて行うことも可能となる。

なお、準共有株式については、主にその議決権の行使に際しての意思決定のあり方が問題となる。現在のところ、議決権の行使にあたって、持分の過半数を有する株式の準共有者が、他の準共有者に意思表示の機会を与えることなく、自らを権利行使者として議決権を行使した場合、当該議決権の行使は瑕疵を帯びるとする裁判例が比較的多いようであるが、議決権の行使は有効であるとする裁判例もある(仲卓真「準共有株式についての権利の行使に関する規律」(商事法務、2019)33頁)。

準共有株式の議決権行使については、会社法第106条の特則があり、かつ、議決権の行使が一律に共有物の管理に関する事項と言えるのか否か、解釈の分かれるところでもあることから、基本的には会社法の問題として考えるべきであろう。

(3) 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法

共有物の管理に関する行為(共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。①及び②において同じ。)についての同意取得の方法に関し、次のような規律を設ける。

- ① 共有者は、他の共有者に対し、相当の期間を定めて、その期間内に共有物の管理に関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。
- ② 共有者は、他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、一定の期間を定めて、他の共有者に対してその期間内に共有物の管理に関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の公告をすることができる。
- ③ 変更又は処分(共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。)につき①の催告又は②の公告がされた場合において、他の共有者が、その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは、催告又は公告をした共有者は、確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て、当該変更又は処分をすることができる。
- ④ 変更又は処分以外の管理に関する事項につき①の催告又は②の公告がされた場合において、他の共有者が、その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは、当該管理に関する事項については、確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる。

【意見】

第1の1(3)の趣旨に賛成する。なお、(注3)について、裁判所の決定をもつ

て効力が生じるものとするべきである。

【理由】

持分の過半数を有する共有者が、管理に関する事項を決定せず、また、意思表示もしないため、共有物の適切な管理ができない事例や、共有者の一部が意思表示をしないため、処分に相当する利用ができない事例は多いものと考えられ、大きな社会問題となっている。この問題の解決に資する本制度の創設に賛成である。

一方で、催告等を受ける共有者の権利の保護についても考慮する必要がある。

共有物の管理に関する事項の決定及び変更又は処分（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。）についての決定から排除されることは、共有者の権利に重大な影響を及ぼすものである。前述のとおり、共有においては、専ら不動産等や株式が問題になるところ、共有者に与える経済的な影響もまた大きなものとなり得る。

現行の法令及び慣習では、通知を受けて返答しない場合において、何らかの承諾をしたものとみなされるなどの効力が生じるものは、商行為に関するものを除いて、多いとはいえ、通知等が来て、それに返答しなくても、自らの権利を大きく損なうことはないとの信頼から、通知を精読しない者も存在するであろうと思われる。

また、海外旅行など、1か月程度の期間において不在で返答ができないことも考えられる。

このような場合において、直ちに共有物の利用に関する決定から排除されるとするのは、適切ではない。

さらに、本制度は、わずかでも持分を持てば、やり方によっては、共有物の全体について、（持分の喪失を含まない範囲とはいえ）処分をする権限まで持つことになり、制度の悪用の危険性も考慮に入れる必要がある。

上記から、（注3）に関して、第1の1（3）①から④の手続きに加えて裁判所が決定をしなければ効力を生じないとする案に賛成である。

（4）共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等

共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等に関し、次のような規律を設ける。

- ① 共有物を使用する共有者（(1)の規律に基づき決せられた共有物の管理に関する事項についての定めに従って共有物を使用する共有者を含む。②においても同じ。）は、その使用によって使用が妨げられた他の共有者に対し、共有持分の価格の割合に応じて、その使用の対価を償還する義務を負う。
- ② 共有物を使用する共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物を保存しなければならない。共有者は、自己の責めに帰すべき事由によって共有物を滅失し、又は損傷したときは、他の共有者に対し、共有持分の価格の割合に応じて、その損害の賠償をする義務を負う。

【意見】

第1の1（4）に賛成する。

【理由】

共有物を使用できない共有者が、使用することができる共有者に対して対価の支

払いを求めることは、当然の権利であるとする。また、共有物を使用する共有者が善管注意義務を負うのも妥当である。

(5) 共有者が選任する管理者

共有者が選任する管理者に関し、次のような規律を設ける。

ア 選任の要件等

- ① 共有者は、共有物の管理者を選任することができる。
- ② ①の管理者の選任は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとする。この選任については、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

イ 管理者の職務等

管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項についての定めをした場合には、その定めに従い、職務を行うものとする。

(注1) 共有物の管理に関する事項についての定めがない場合には、管理者が自己の判断で共有物の管理に関する事項を定めることができる。

(注2) 管理者を選任する際に共有者が共有物の管理に関する事項についての定めをする場合には、共有物の管理に関する事項についての通常ルール（民法第251条・第252条、第1の1参照）に従う。

ウ 管理者の権限等

- ① 管理者は、総共有者のために、共有物の管理に関する行為をすることができる。
- ② 管理者が共有物の変更又は処分をするには、①の規律にかかわらず、共有者全員の同意を得なければならない。この同意（共有者が共有持分を喪失する行為についての同意を除く。）については、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

(注) 共有者の持分の価格の過半数の決定で、①の管理者の権限を制限することができるものとするについても、引き続き検討する。

エ 管理者の解任

管理者の解任は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。

(注) 裁判所に対する解任請求権を認めるかについては、共有物の管理に関する事項を決することにつき裁判所が関与しないことを踏まえ、慎重に検討する。

オ 委任に関する規定の準用等

- ① アからエまでのほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定（善管注意義務を定める民法第644条など）に従う。
- ② 管理者は、共有者のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

【意見】

第1の1(5)に賛成する。

【理由】

共有物の管理について、高齢や長期不在などの理由によって共有者が適切に管理できないことも生じ得ることから、特定の共有者や第三者を管理者として選任する必要性がある事例は多いものと考えられ、本制度の創設に賛成である。

また、管理者が、共有者の同意を取得する場合において、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設けることも賛成である。適正な能力を有する管理者が催告等の手続きを行った方が、より、当事者の権利の保護も図ることができ、法的な安定にも資するものとする。

これらのことから、管理者は、共有者のうちの一人が想定されるほか、一定の能力を有し、法律に基づき法律事務を業とすることができる専門家の活用が望まれる。

【意見】

第1の1 (5) (注4) について、不動産のついでに管理者は、任意の登記事項とするべきである。

【理由】

不動産については、賃借人その他の利害関係人が生じることも多く、利害関係人に対して公示する必要性も高いことから、当該事項を登記することができることに一定の実益があるものとする。

(6) 裁判所が選任する共有物の管理者

ア 第三者の申立てによる選任

第三者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めることについては、所有者不明土地管理制度等（第2の1）及び管理不全土地管理制度等（第2の2）の検討を踏まえながら、所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度とは別に制度を設ける必要性の有無の観点から、引き続き検討する。

【意見】

第三者の申立てによる管理者の選任について、その必要性は乏しいと考える。

【理由】

第三者による申立てを認めることは、共有者の意思が全く反映されないまま管理者を選任することにつながり（共有者の意思を反映させるのであれば、後記イによって共有者のうちの一人が申立てをすれば足りる）、これは、私的自治に対する大きな干渉とならざるを得ない。このため、これを制度化するには、公共の福祉の観点からの相当な理由が必要となるが、所有者不明土地管理制度等及び管理不全土地管理制度等によって、管理のなされない土地等の隣地所有者などの第三者の保護は図られることから、そこまでの理由を認めることができないと考える。

国や地方自治体などが申立てをして、公共のために管理不全土地の利用等を促進する目的で管理者を選任することは考えられるが、この場合は特別法で制度化すべきであろう。

イ 共有者の申立てによる選任

共有者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めるかどうかについて

は、共有者間で意見の対立があり、共有者の合意等によって管理者を選任することができないケースを念頭に、共有物の管理について裁判所が必要な処分をすることを認めるかどうか（後記(7)）と併せて慎重に検討する。

【意見】

共有者の申立てによる管理者の選任について、賛成する。

【理由】

共有物の管理に関して、当事者間で合意ができないケースは、今後増加すると考えられる。

具体的には、離婚後の住宅についてである。現在、新築建物の相当な割合は、夫婦の共有であり、その中には、持分を等分で有している事例は少なくない。

このような夫婦が離婚すると、当事者の一方のみでは、共有物の管理に関する事項を決定することができなくなる。そして、離婚後の当事者は、感情的な面から、話し合いすらしたくない、一切接触を持ちたくないとも考えることもある。

このようになると、第三者が介入しなければ、その住宅を賃貸することも、当事者の一方がそのまま居住し他方当事者に適正な額の償金を支払うことも困難となる。共有物分割をしようとしても、住宅ローンの連帯保証と抵当権によって、売却することもできない。

そのような事例において、当事者の一方の申立てによって、一度、裁判所が公正と判断する管理者を選任すれば、以降は、共有当事者が接触を持つことなく、公平な管理を行うことができるため、当事者の利益にも資することになり、また、不動産の利用も促進されると考える。

(7) 裁判所による必要な処分

共有者間に共有物の利用に関し意見の対立がある場合において、共有物分割をすることが難しいとき（共有物の分割をしない旨の契約がある場合を含む。）は、裁判所は、共有者の申立てによって、共有物の管理に関し、必要な処分を命ずることができるものとするについては、慎重に検討する。

【意見】

第1の1(7)について検討することに賛成する。

【理由】

上記のとおり、共有者の合意が得られず、かつ、共有物分割をすることもできない不動産は、今後、増加するものと考えられる。

管理人の選任の制度と併せて、裁判所が、管理に関し必要な処分を命ずることができる制度も検討されるべきである。

2 通常の共有関係の解消方法

(1) 裁判による共有物分割

裁判による共有物分割に関する規律（民法第258条）を次のように改める。

① 共有物の分割について協議が調わないとき、又は協議をすることができないと

きは、共有者は、その分割を裁判所に請求することができる。

② 裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。

ア 共有物の現物を分割する方法イ 共有物を一人又は複数の共有者に取得させ、この者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法ウ 共有物を競売して換価する方法

③ 裁判所は、共有物を一人又は複数の共有者に取得させることが相当であり、かつ、その者に取得させることとしても共有者間の実質的公平を害するおそれがないときには、②イで定める方法による分割を命ずることができる。

④ 共有物の現物を分割することができない場合、又はその分割によってその価格を著しく減少させるおそれがある場合において、②イで定める方法による分割を命ずることができないときは、裁判所は、②ウで定める方法による分割を命ずることができる。

⑤ 裁判所は、共有物の分割を命ずる場合において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

【意見】

第1の2(1)に賛成する。

【理由】

共有物の分割において、賠償分割は、その手段の一つとして有効であり、当該方法を採用できることを明示することに賛成する。

分割の順序については、現行法に基づく取扱いを変更するものではなく、妥当であると考えられる。

(2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

ア 所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等

所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

【甲案】

① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときは、当該共有者（以下「所在不明共有者」という。）以外の共有者の一人は、所在不明共有者の持分の時価（bの請求をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額）として相当と認められる金額を供託して、所在不明共有者に対し、次の請求をすることができる。

a 所在不明共有者の持分を自己に譲り渡すべきこと

b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を自己に付与すべきこと

② ①aの請求により、請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは、所在不明共有者は、請求をした共有者に対し、所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。

③ ①bの請求により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に譲渡し

た場合には、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

【乙案】

① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときであって、当該共有者（以下「所在不明共有者」という。）以外の共有者の一人から請求があるときは、裁判所は、請求をした共有者に所在不明共有者の持分の時価（bの処分をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額）として相当と認められる金額を供託させて、次の各処分を命ずることができる。

a 所在不明共有者の持分を請求をした共有者に取得させること

b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を請求をした共有者に付与すること

② ① a の処分により請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは、所在不明共有者は、請求をした共有者に対し、所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。

③ ① b の処分により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に移転させたときは、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

【意見】

所在不明共有者の不動産の共有持分の取得の規律を設けることについて、反対する。

【理由】

当該制度は、共有者の意思によらず共有物の持分を喪失させる行為であり、憲法により保障される個人の財産権に対する最も重大な干渉であることから、当該制度を創設するためには、当該財産権に対する干渉が、公共の観点からは認められる相当な理由が必要となる。

しかしながら、ある共有者が他の共有者の所在を知ることができないことのみをもって、その共有持分の処分が、公共のために必要であるとはいえない。

仮に、共有物の管理に支障があり、隣地所有者その他の第三者に損害を与える恐れがある場合であれば、所有者不明土地管理制度等があり、また、別の制度によって他の共有者が、所在不明の共有者の持分を喪失しない範囲で処分行為を行うこと（第1の1（3））も可能であることから、財産権を直接喪失する制度を創設するまでの理由には至らないものとする。

また、所在不明共有者が存在する場合であっても、手続きは慎重なものとなるが、共有物分割の制度によって賠償分割等を行うことができるのであるから、これによって共有不動産の共有の解消と利用を図ることは可能である。

イ 不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

共有者を知ることができない場合に、アの【乙案】と同様の規律を設けることについては、引き続き検討する。

【意見】

第1の2（イ）の規律を設けることに基本的に賛成する。なお、一定以上の期間、共有者を知ることができない場合に限定するべきである。

【理由】

上記（ア）とは異なり、当該制度を創設する必要があると考える。

上記（ア）と異なるのは、共有者そのものを知ることができない不動産においては、共有物分割の制度によって共有を解消することができないという点である。

そして、共有者を知ることができない不動産、例えば、登記の表題部の所有者欄に「山田太郎他」などと記載された不動産は、実務上散見され、どのような処分もすることができず、いわゆる「所有者不明土地」問題の大きな要因の一つとなっている。

この問題を解消する制度を創設する必要性は高いことから、当該規律を設けることに賛成する。

ただし、この場合であっても、共有者が実在するとすれば、その財産権に対する干渉となることは避けられないため、アの【乙案】の前提として、一定以上の期間（例えば20年以上）、共有者を知ることができない状態であったことを要件とするべきである。

一定以上の期間、共有者を知ることができない状態であったことは、多くの場合、登記記録上明らかとなるので、実務上の支障とはならないと考える。

なお、「共有者を知ることができない場合」について、上記事例を含め、具体的な想定事例を検討し、できる限り明確化するべきである。

第2 財産管理制度

1 所有者不明土地管理制度等

(1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令

ア 土地管理人による管理を命ずる処分

裁判所は、所有者（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合において、共有持分の一部について所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときにあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地又は共有持分を対象として、土地管理人による管理を命ずる処分（以下「土地管理命令」という。）をすることができる。

（注1）所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときとは、必要な調査を尽くしても、所有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また、所有者

が法人である場合には、その本店及び主たる事務所が判明せず、かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、

「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや、②所有者が法人である場合には、イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかは、定められた要件を前提に、最終的には、裁判所において適切に判断されることを想定している。

なお、所有者が死亡して戸籍等を調査しても相続人が判明しないときや、判明した相続人全員が相続の放棄をした場合には、所有者を知ることができないときに当たるとすることを想定している。

（注2）土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合には、その代表者が存在しない、又はその所在を知ることができず、かつ、当該法人でない社団又は財団の全ての構成員を特定することができず、又はその所在を知ることができないときに、「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき」に該当するとすることが考えられる。

（注3）所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、イ以下の土地管理人の権限等も含め別個の規律とする考え方がある。

（注4）土地が数人の共有に属する場合において、共有持分を有する者を誰も知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、土地全体について土地管理命令を発することができる。

また、例えば、土地が三人の共有に属する場合において、一人の共有持分についてはその所有者及び所在が判明しているが、他の二人の共有持分について所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、他の二人の共有持分についての土地管理命令を発することができる。

なお、共有者は、利害関係人として、他の共有持分について土地管理命令の申立てをすることができる。

（注5）「土地が数人の共有に属する場合」には、土地の所有者が死亡し、土地が複数の相続人の遺産共有に属する場合が含まれるが、土地管理人が遺産分割の当事者になることはできない。

（注6）裁判所は、土地管理命令において、管理行為の内容、管理方法、管理期間等を定めることができ、これを変更する必要がある場合には、土地管理命令を変更することができる。

【意見】

本文について賛成する。

（注1）（注2）（注4）～（注6）について賛成する。

（注3）について反対する。

【理由】

本文について

現行の相続財産管理制度、不在者財産管理制度が、その手続き期間の長さや費用負担の大きさから利用が少なく、現状では、本来であれば管理人を選任して管理すべき土地が放置されている。これらの事態を解消するために、特定の土地ごとに管理を行い、所有者の権利を保障する手続きをとりながら、我が国の社会経済における資源としての土地の利用を可能とする制度を創設する必要性はある。

(注1)(注2)について

申立人が利害関係人とされていることから、申立の時点での所有者及びその所在の調査は、自然人については戸籍等の調査、法人については登記に基づく調査、法人でない社団又は財団については(注2)の調査によるものと考えられるため、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の範疇にある事案と比較して調査力が低い。したがって、申立後に裁判所による相当な調査が必要である。

(注3)について

所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、土地管理人の権限等を異にする必要性を認めない。

(注5)について

土地管理人は、原則土地の管理に関する権限を有することから遺産分割の当事者となることは適切ではない。

補足説明(4)について

申立人は利害関係人とされているが、土地の利用・管理不全の解消という本改正の趣旨から、当該土地の買受予定者をも利害関係人に含まれるものと考えられる。社会規範から逸脱した投機目的で当該土地を取得しようとする者が利害関係人となることも想定できることから、原則として、申立権を有する利害関係人は、国、地方公共団体及びそれらと同等の機関と限定することが望ましい。しかし、本改正の趣旨、土地の社会経済における特殊性・公共性から利用目的・利用計画において一定の公共性・蓋然性がある場合は、それら以外の当該土地の買受予定者も例外的に利害関係人とするべき事案もあり得る。

イ 土地管理人の選任・権限等

- ① 裁判所は、土地管理命令をする場合には、当該土地管理命令において、土地管理人を選任しなければならない。
- ② **【甲案】** ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利を有する。
【乙案】 (土地管理人が選任された場合には、その旨の登記をすることを前提として) ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属する。
- ③ 土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を

得なければならない。

a 保存行為

b 土地の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

④ ③の規律に違反して行った土地管理人の行為は、無効とする。

⑤ 土地管理命令が発せられた場合には、当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、土地管理人を原告又は被告とすることができる。

(注1) ②の【甲案】及び【乙案】につき、所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで別異に解するとの考え方もある。

(注2) ③の規律に違反して行った行為の相手方の保護をどのようにして図るかについては、不在者財産管理人等と同様に、表見代理の規定の要件を満たす場合にはこれを適用又は類推適用することによって対応すべきとの考え方と、特に取引の安全を図る見地から、②につき【乙案】をとることを前提に、土地管理人の行為の無効を善意の相手方に対抗することができないとの規定を置くとの考え方がある。

(注3) ⑤は、土地管理人が選任された場合であっても、土地の所有者が特定されているときは、その所有者を被告とし、公示送達の方法によって訴状を送達して、訴訟手続を進行することもできることを意味する。

⑤とは別に、土地管理人が選任されている場合には、土地管理人の訴訟追行によって土地の所有者の手續の保障を図る観点から、土地の所有者ではなく、土地管理人を被告としなければならないとの考え方がある。

【意見】

本文について

①について賛成する

②について乙案に賛成する。

③④⑤についていずれも賛成する。

(注1) について反対する。

(注2) について後段に賛成する。

(注3) について後段に賛成する。

【理由】

①について

土地の管理人には、最終的には当該土地の処分権限もあることから、利害関係人の申立により、裁判所が土地の管理の必要性を判断して、管理人を置くことが適切である。

②について

所有者不明土地管理制度は、従来の財産管理制度の利便性が低く、早期に所有者不明土地問題を解決することができないことから創設される制度ではあるが、人を中心として職権主義という裁判所の主導の下、後見的な立場で事件が処理される家庭裁判所と地方裁判所では、財産管理人の役割に違いがある。本土地管理人は、所有者の権利を保障しかつ土地の適切な管理の実現を目的として、利害関係人の利益

のためにも職務を行うものとすべきである。

すなわち、所有権、とりわけ土地所有権は他の財産権とは異なり、強力な法的規制によってその権利の行使に制約が課せられることが一般的にも承認されている今日においても、法令の制限内においては、自由に所有物の使用・収益・処分する権限を有する（民法206条）。制度の趣旨から財産管理人に土地等の管理処分権を与えられることになるが、乙案においても所有者不明と定義される土地の所有者のそれら権限に対する意思は尊重される措置をとるべきである。

①について

不在者管理人の権限と比較して妥当である。

②について

管理人の選任を登記して公示することにより、所有者及び土地管理人と取引を行おうとする第三者、利害関係人等は土地管理人の選任及びその権限を容易に知ることができる。

⑤について

乙案により、当該土地又は共有持分についての権限は土地管理人に専属することから、当該土地又は共有持分に関する訴えについては、土地管理人を原告又は被告とすべきである。

（注1）について

土地管理人は、当該土地の管理を職務とすることから、所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、その権限等を異にする必要性を認めない。

（注2）について

乙案により取引の安全を重視する観点から、その権限外の行為の無効を善意の相手方に対抗できないとの規定を置くこととする後段に賛成する。

（注3）について

乙案から土地の管理人が選任されている場合は、当該土地又はその共有持分に関する訴えについても土地管理人のみを被告としなければならないとする後段に賛成する。このことは、土地の所有者の権利保護にも資する。

ウ 土地管理人の義務

① 土地管理人は、善良な管理者の注意をもって、その職務を行わなければならない。

② 土地管理人は、土地が数人の共有に属する場合において、それらの共有持分について選任されたときは、土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 報酬等

土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

オ 供託等

- ① 土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該土地の所在地の供託所に供託することができる。
- ② 土地管理人は、①の規律による供託をしたときは、その旨その他一定の事項を公告しなければならない。

【意見】

ウ①②、エ、オ①②いずれについても賛成する。

【理由】

エについて

当該土地の管理人であるため、当該土地の管理、処分その他の事由により得た財産から報酬を受け取ることが妥当である。

オについて

不在者財産管理人についても同様の規定が検討されており妥当である。

カ 土地管理命令の取消し

裁判所は、所有者を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合においてその所有者を知ることができたとき、所有者の所在を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合において所有者の所在が判明したとき、土地管理人が管理すべき財産がなくなったとき（土地管理人が管理すべき財産の全部がオ①により供託されたときを含む。）、その他土地管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者、土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、土地管理命令を取り消さなければならない。

(注) 土地管理人の辞任、解任等に関する規律についても、引き続き検討する。

【意見】

本文について賛成する。

(注) についても規律を設けることに賛成である。

【理由】

本文について

土地管理人による管理の命令の原因である、所有者を知ることができず又はその所在を知ることができない状況が解消されたことにより管理命令を取り消すことは妥当である。

(注) について

類似の規定と同様、管理人に不正な行為があった時等の解任の規律、辞任の規律及び管理人を欠いた時に利害関係人の申立及び職権で新たな管理人を選任することの規律を設けるべきである。

キ 土地上の動産の取扱い

所有者不明土地管理制度における土地上の動産の取扱いについて、次のような規

律を設ける。

土地管理人は、土地管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができる。

(注) 土地管理命令の対象となる土地上の動産の所有者が不明である場合でも、土地管理人が裁判所の許可を得てこれを処分することができるとするについては、そのような規律の是非を含めて引き続き検討する。

【意見】

本文について、賛成する。

(注) についても規律を設けることに賛成する。

【理由】

所有者不明土地において、土地に土地所有者の所有の動産が設置されたままになっていることは多く、これらが土地の管理の妨げとなったり、近隣住民の環境に影響を及ぼしている事案も多いことから、管理人がこれら動産を裁判所の許可を得て、処分することができることは有益である。

(注) について

土地上の動産の所有者が特定できない場合にも裁判所の許可を得て処分し、その対価があれば供託すること等を可能とする規律を設けるべきである。

(2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令

所有者不明建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては、次の各案について引き続き検討する。

【甲案】 裁判所は、所有者（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合において、共有持分の一部について所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときにあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る建物又は共有持分を対象として、建物管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

【乙案】 裁判所は、土地管理命令の対象とされた土地の上にその土地の所有者又は共有持分を有する者が所有する建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、その共有持分）がある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る建物又は共有持分を対象として、土地管理人による建物の管理を命ずる処分をすることができる。

【丙案】 建物の管理に関する特別の規律は設けない。

(注1) **【甲案】** 又は **【乙案】** をとる場合において、区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権を対象とすることについては、区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて慎重に検討する。

(注2) 上記の検討に当たっては、前記(1)のイからキまでの検討と同様の検討をする。

【意見】

本文について乙案に賛成する。

(注1) について

区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権については、区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて別途、特例を設けるなどで規律するべきである。

(注2) について

(1) イ～キと同様の規定を設けることに賛成する。

【理由】

本文について

所有者不明の土地所有者又は共有持分を有する者が、その土地上の建物についても所有権を有しているときに、土地について土地管理人が選任されている場合は、建物についても一括して管理し、裁判所の許可を得て処分をなすこともできるとすることは、土地管理の観点からも有益である事例は多い。また、建物管理の観点からも、土地を建物と一括管理することによって、土地を利用して得た収益等で建物の改良・利用行為が可能となる事案もあり得る。

また、土地管理の観点から、対象土地を売却することが相当と認められる場合にその上の建物については合わせて売却することができないとすると所在不明の建物所有者は土地の占有権原がないことになるから、建物は存立の基礎を失い、収去されざるを得なくなるが、そのような帰結は必ずしも合理的ではないことは補足説明の通りである。

土地と建物双方の所有者が一致しない場合や一致するかどうか不明である場合など乙案によって解決できない事案において、建物については空家等対策の推進に関する特別措置法、土地所有者の物権的請求権等により個別に対応することも考えられる。建物については、税法上木造家屋であれば耐用年数は22年、鉄骨鉄筋コンクリート造は47年とされているところ、適切な管理がなされていない建物の資産価値は低く、管理人の報酬を負担することは困難であると考えられる。

(注1) について

区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権については、その所有関係、利用関係が複雑であるため、区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて別途、特例を設けるなどで規律するべきである。

2 管理不全土地管理制度等

(1) 所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令

所有者が土地を現に管理していない場合において、所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときであって、必要があると認めるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、当該土地について、土地管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人に保存行為をさせることができることについて、引き続き検討する。

(注1) 例えば、所有者が土地を現に管理していないことによって崖崩れや土砂の流出、竹木の倒壊などが生じ、又はそのおそれがある場合を想定しているが、要件については、他の手段によっては権利が侵害されることを防止することが困難であることを付加するかどうかなども含めて更に

検討する。

(注2) 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合であっても、所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、必要に応じて(1)の土地管理人を選任することが可能とすることを想定している。

(注3) 土地管理人の権限については、保存行為を超えて、当該土地を利用し、又は裁判所の許可を得て売却する権限を付与するとの考え方もあるが、慎重に検討する。

(注4) 所有者の手續保障を図る観点から、管理命令の手續の在り方についても検討する。

(注5) 本文の制度を設ける場合には、土地管理人は、善良な管理者の注意をもってその職務を行うこととし、土地管理人の報酬及び管理に要した費用は土地所有者の負担とし、管理命令の取消事由については所有者が土地を管理することができるようになったときその他管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときとする方向で検討する。

(注6) 所有者が土地の上に建物を所有しているが、建物を現に管理していないケースが、「土地を現に管理していない場合」に該当するかについては、後記(2)の管理命令の検討と併せて検討する。

(注7) 土地管理人は、管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産や所有者が不明である動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができることについても、検討する。

【意見】

本文について賛成する。

(注1) について

他の手段によって権利侵害を防止することが困難であるとの要件をまでは要しないが、土地所有者の権利に配慮する規律を設ける方向で検討すべきである。

(注2) について賛成する。

(注3) について

所有者及びその所在が判明しているため、管理人が行えるのは原則保存行為とするべきである。

(注4) について賛成する。

(注5) について賛成する。

(注6) については2(2)の通り

(注7) について賛成する。

【理由】

本文について

所有者が遠隔地に居住している、高齢である、当該土地に関心がない、当該土地の資産的価値は低い管理費用がかかる等の理由で、所有者が管理しないため管理不全となっている土地は、事実上散見されている。これらの土地において、不用品が投棄されたり、草が茂ったり、がけ崩れが生じる恐れがあるなどして近隣の住民に被害を与えていることが社会問題となっている。

管理不全の状態を回避する措置として他にも、相隣関係の見直しの部分の管理措置請求制度の創設など他の制度も存在するが、当該不動産がすでに管理不全である

場合は、要件において利用しやすい制度である必要がある。

(注1) について

管理者が行えるのは保存行為であるため、他の手段によって権利が侵害されることを防止することが困難であることまでは要しないが、土地所有者の権利に配慮し、他人の権利又は法律上の利益の侵害の基準を示すべきである。

(注2) について

当該土地の状態、近隣住民の被害状況等により手続きを選択できることが妥当である。当該土地に双方の管理命令を求める申立があった場合は、裁判所が管理人の職務に照らして選択的に選任する。

(注3) について

所有者が判明しているため、管理人は原則保存行為のみ行えるとすべきであるが、所有者の反対がない場合、または、ほかの手段によって権利侵害を防止することが困難である場合等に裁判所の許可を得て、土地の管理人に終局的な処分権限を認める方向で検討すべきである。

(注4) について

所有者が判明しているため、管理人の選任に当たって、裁判所は所有者の意見を聴取するなど所有者の権利を保障した手続きとすべきである。

(注6) について

2(2)の通り

(注7) について

(1) キ同様認めるべきである。

(2) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令

所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては、次の各案について引き続き検討する。

【甲案】 所有者が建物を現に管理していない場合において、所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該建物について、建物管理人による管理を命ずる処分をし、建物管理人に保存行為をさせることができる。

【乙案】 土地管理人が選任された土地の所有者がその土地上に建物を所有している場合において、所有者が建物を現に管理しておらず、所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該建物について、土地管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人に保存行為をさせることができる。

【丙案】 管理不全建物の管理に関する特別の規律は設けない。

(注1) 【乙案】は、所有者が土地上に建物を所有し、その建物を現に管理していない場合には、所有者が土地を現に管理していない場合に該当するとすることを前提としている。

(注2) 建物管理人の権限については、保存行為を超えて、当該建物を利用し、又は売却する権限

を付与するとの考え方もあるが、慎重に検討する。

(注3) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の検討に当たっては、(1)「所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令」の(注1)、(注4)、(注5)及び(注7)の検討と同様の検討をする。

【意見】

乙案に賛成する。

(注1) について土地と建物の所有者が同一である場合に、一体として管理命令を発する制度は有益である。

(注2) について所有者及びその所在が判明しているため、管理人が行えるのは原則保存行為のみとするべきであるが、2(1)の(注3)(注4)と同様の方向で検討すべきである

(注3) について(1)と同様の方向で検討すべきである。

【理由】

本文(注1)について

土地上の建物と土地の所有者が同一の時は管理上一体とみることが合理的である。

(注2)(注3)について

(1)所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令で述べた意見・理由と同様である。

3 不在者財産管理制度の見直し

不在者財産管理人による供託とその選任の取消しに関し、次のような規律を設ける。

- ① 管理人は、不在者の財産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、不在者のために、当該金銭を供託することができる。
- ② 管理人は、供託をしたときは、その旨その他一定の事項を公告しなければならない。
- ③ 家庭裁判所は、管理人が管理すべき財産の全部が供託されたときは、管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、管理人の選任に関する処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1) 不在者財産管理人の職務内容を合理的な範囲のものとし、その不在者財産管理人の職務の終期を明確にする観点から、家庭裁判所が、その不在者財産管理人を選任する際に、その職務の内容(不在者財産管理人の権限の内容を含む。)をあらかじめ定めることができることを明確にすることについては、引き続き検討する。

(注2) 管理人の選任の申立権者の範囲についての現行民法の規律は改めないものとする。

(注3) 申立人自身に管理行為を行わせる(不在者財産管理人に選任することを含む。)ことが可能であることや、複数の不在者について一人の管理人を選任して行う財産管理が可能であることを前提として、特定の行為について申立人と不在者との間で又は複数の不在者間で利益が相反する場合に当該行為をすることは認められないとする規律を設けることについては、既存の利益相反行為の規定(民法第108条)とは別にこれを設ける必要性の観点から、引き続き検討する。

【意見】

本文①から③について賛成する。

(注1) について賛成する。

(注2) について賛成する。

(注3) について賛成する。

【理由】

① から③について

不在者の財産が現金・預貯金のみとなった場合に、その金銭を供託して管理人の職務を終了させることを明確にするとする見直しは、いたずらに管理期間を長期化して、管理費用の負担を強い、不在者の財産を減少させる事案を改めることになり、不在者にとっても有益である。

(注1) について

今回の改正の趣旨に沿って、不在者の定義である民法25条『従来の住所又は居所を去った者』を限定的に捉えるのではなく、より広く、場所的な理由で財産の管理が妨げられている、即ち所有者が当該財産を管理できる場所に不在である場合も含めることとし、原則どおり不在者管理制度を不在者である『人』を中心と捉えることはできる(財産管理の理論と実務 日本加除出版 武田直大著)。所有者不在の財産が管理人によって適切に管理されることにより、物理的状態や経済的価値を維持することとなり、不在者の利益となる。それらを踏まえて、不在者の財産を特定して不在者財産管理人を選任することを可能とすることが有益である場面は多く、裁判所が後見的な役割を担い、不在者の財産を維持管理する手続きとすることに賛成である。また、費用負担の側面からも申立人にとっても有益である。

(注2) について

現行民法で個別に判断することは可能である。

(注3)

補足説明5について、申立人の多くが利害関係人であることを踏まえて、原則、申立人を財産管理人に選任することは望ましくない。しかし、不在者財産管理人が行うべき職務の内容によっては、実質的に利益相反とならない事案もあると考えられる。成年後見人と成年被後見人との利益が相反する行為(826条、860条)と同様に不在者と財産管理人との利益が相反する行為については、裁判所に特別代理人の選任を請求する規定か規律を設けて、申立人を財産管理人に選任することを可能とすべきである。また、不在者が複数いる場合に一人の管理人を選任して管理させることについても同様である。

今回の改正の趣旨から、不在者財産管理人は、主として土地を中心とする不動産を管理する事案が多いと考えられるため、司法書士を活用することが望ましい。司法書士は不動産登記業務を専門分野とし、不動産に関する情報収集、諸手続への理解等不動産に関連する業務に精通している。また司法書士は、成年後見業務で不動産を含めた本人の利益のための財産管理業務で社会的評価を得ており、また、管理業務を通して、利害関係人である第三者と財産管理についての調整を行うことについても長年に亘っての経験がある。

4 相続財産管理制度の見直し

(1) 相続人が数人ある場合における遺産分割前の相続財産管理制度

現行の相続財産管理制度を見直し、熟慮期間の経過後も、相続財産を保存するための新たな相続財産管理制度として、次の規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 相続人が数人ある場合において、必要があると認めるときは、家庭裁判所は、遺産分割がされるまでは、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。
- ② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等については、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。
- ③ ①の規律により選任された相続財産管理人は、相続債務の弁済をすることはできない。
- ④ 家庭裁判所は、相続人が相続財産を管理することができるようになったとき、遺産の分割がされたときその他相続財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続人、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1)「必要があると認めるとき」については、例えば、相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり、物が腐敗しつつあったりする場合において、相続人が保存行為をしないためにその物理的状态や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して、引き続き検討する。

(注2) ①の相続財産管理人は、②のとおり、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様に保存行為、利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが、基本的に、その職務は保存行為をすることにあり、例えば、相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに、相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは、職務上の義務に反し、裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で、②とは別に、①の相続財産管理人の権限は保存行為をすることに限られるとするとの考え方があ

(注3) 第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして、相続財産管理人の選任を認めた上で、相続財産管理人が、相続財産に関する訴訟の被告となって応訴することや相続財産に対する強制執行の債務者となることを認めることについては、相続人の手続保障に留意して、慎重に検討する。

(注4) 家庭裁判所が、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずるに際し、相続人の範囲を調査し、全ての相続人から、意見を聴取する手続を経なければならないものとするかどうかについては、相続財産管理人の職務が基本的に保存行為にあることなどを踏まえて、引き続き検討する。

(注5) 家庭裁判所は、相続財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。①の相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分に要する費用は、「相続財産に関する費用」(民法第885条参照)として扱う。

(注6) 適切な遺産分割の実現のために、相続人が相続財産管理の請求をすることを可能とすることについては、保存に必要な処分として相続人の管理処分権を制限することの是非と併せて、慎重に検討する。

【意見】

本文について①から④いずれも賛成する。

(注1) から (注6) いずれも賛成する。

【理由】

本文・(注1) について

相続人が数人ある場合は、速やかに遺産分割が行われるような法的措置や施策を講じる必要はあるが、管理方法については、基本的に相続人の私的自治に委ねるべきである。しかし、熟慮期間の経過後も相続人が管理行為をしないために遺産の物理的状态や経済的価値を維持することが困難で、実質的に管理不全となっている場合には、財産管理人を選任することは有益である。特に、遺産が不動産である場合はまず管理不全によって迷惑を被る近隣住民の被害が解消されることになり、次に、遺産の価値を維持することとなった結果として、遺産共有者の遺産に対する関心を高めることとなって、遺産分割の促進にも繋がると考えられる。

(注2) について

相続財産の共有者による管理とは、共有物を維持することを目的とし、保存だけではなく、利用・改良行為を包含する行為と考えられるが、相続人が数人あることが明らかであれば、財産管理人の権限は、原則、保存行為及び通常管理行為(民法103条)とすべきである。処分行為は遺産共有者の全員の同意を要する行為(民法251条)である。相続管理人に、財産保存のための費用捻出のために一部処分を認める際も、利用行為ができない場合に限るなど最小限にとどめるべきである。

(注3) について

管理人の選任は、遺産分割が行われるまでの過渡的な状況と考えられるため、相続財産に関する訴訟、相続財産に対する強制執行等は相続人を相手方とすべきである。

(注4) について

保存行為は各共同相続人が単独ですることができる(民252条)ため、全ての相続人から意見を聴取することの要否は裁判所の合理的な判断に委ねるとするなど、必要な保存行為については迅速に対応できる制度とすべきである。

(注6) について

適切な遺産分割の実現のための保存に必要な処分については、遺産分割に一定の期間を要し、相続財産の特に土地において管理不全が生じている例が散見される現状では有益であると思われる。

本相続財産管理人は、主として土地を中心とする不動産を管理する事案が多いと考えられるため、司法書士を活用することが望ましい。司法書士は不動産登記業務を専門分野とし、不動産に関する情報収集、諸手続への理解等不動産に関連する業務に精通している。また司法書士は、成年後見業務で不動産を含めた本人の利益の

ための財産管理業務で社会的評価を得ており、また、管理業務を通して、利害関係人である第三者と財産管理についての調整を行うことについても長年に亘っての経験がある。本管理人は最終的に遺産分割に権利が帰属するまでの過渡的な管理と考えられ、後に繋がる遺産分割を円滑に行うためにも法律の専門職であることが望ましい。

(2) 相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度

現行の相続財産管理の制度を見直し、清算を目的とする民法第952条の相続財産管理人の選任の申立てをすることができる場合であっても、清算を目的としない相続財産の保存のための相続財産管理制度を利用することができるようにするため、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 相続人のあることが明らかでない場合において、必要があると認めるときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。ただし、民法第952条の相続財産管理人が選任されている場合には、この限りではない。
- ② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等については、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。
- ③ ①の規律により選任された相続財産管理人は、相続債務の弁済をすることはできない。
- ④ 家庭裁判所は、相続人が相続財産を管理することができるようになったとき、管理する財産がなくなったときその他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続人、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の管理に関する処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1) 「必要があると認めるとき」については、例えば、相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり、物が腐敗しつつあったりする場合において、相続人のあることが明らかでないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して、引き続き検討する。

(注2) ①の相続財産管理人は、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様に、保存行為、利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが、基本的に、その職務は保存行為をすることにあり、例えば、相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに、相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは職務上の義務に反し、裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で、②とは別に、①の相続財産管理人の権限は相続財産につき保存行為をすることに限られるとするとの考え方がある。

(注3) 第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして、相続財産管理人の選任を認めた上で、相続財産管理人が、相続財産に関する訴訟につき応訴することを認めることについては、引き続き検討する。

(注3) 第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして、相続財産管理人の選任を認めた上で、相続財産管理人が、相続財産に関する訴訟につき応訴することを認めることについては、引き続き検討する。

(注4) ①の規律により相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分をしたときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならないとすることについても、引き続き検討する。

(注5) ①の規律により相続財産管理人が選任された場合には、その相続財産管理人は、清算を目的とする民法第952条の相続財産管理人の選任の申立てをすることができる。

(後注) (1)及び(2)の相続財産管理制度と、現行の相続財産管理制度を一つの制度とし、熟慮期間中に選任された相続財産管理人が熟慮期間経過後遺産分割前又は全員により相続放棄のされた後にもそのまま相続財産を管理することができるようにすることを認めることについては、その終期の在り方や、本文(1)及び(2)の各①の相続財産管理制度と現行の相続財産管理制度の異同を踏まえ、引き続き検討する。

【意見】

相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度の創設には反対する。

【理由】

清算を目的としない新たな相続財産管理人の規律の創設の必要性はない。従来の清算を目的とする相続財産管理人も清算をする過程において、個別の財産の管理を行うことができるため、管理のみを目的とする管理人の必要性は想定できない。長期に亘れば管理人の報酬が高額となり、財産が帰属すべき債権者、特別縁故者、国に不利益である。

(3) 民法第952条以下の清算手続の合理化

民法第952条第2項、第957条第1項及び第958条の公告に関し、次のような規律に改めることについて、引き続き検討する。

- ① 民法第952条第1項の規定により相続財産管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、【3箇月】【6箇月】【10箇月】を下ることができない。
- ② ①の公告があったときは、相続財産管理人は、遅滞なく、全ての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、【2箇月】【4箇月】を下ることができない。

【意見】

民法第952条以下の清算手続の合理化のために公告期間を整理することに賛成する。

- ① 3箇月

② 2 箇月

【理由】

現行の相続人不存在の制度の手続期間、それに伴う財産管理費用の負担が、利害関係人による制度利用を躊躇させ、その後の土地等相続財産の利用の妨げとなっている。相続財産管理人の選任時に一定の相続人調査は行われており、相続人及びその債権者、受遺者の権利保障のための合理的な期間・手続と制度の利用のしやすさの均衡を考慮すると、相続財産管理人が選任後 6 箇月程度ですべての手続が終結することが望ましい。

(4) 相続放棄をした放棄者の義務

民法第 940 条第 1 項の規律を次のように改める。

相続の放棄をした者がその放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有している場合には、相続人又は相続財産法人に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存する義務を負う。この場合には、相続の放棄をした者は、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存すれば足りる。

(注 1) 保存義務の具体的な内容については、①財産を滅失させ、又は損傷する行為をしてはならないことに加え、財産の現状を維持するために必要な行為をしなければならないことを意味するとの考え方と、②財産の現状を滅失させ、又は損傷する行為をしてはならないことのみを意味するとの考え方がある。

(注 2) 相続の放棄をした者は、相続財産の管理又は処分をする権限及び義務（保存行為をする権限及び義務を除く。）を負わないことを前提としている。

(注 3) 相続の放棄をした者が負う義務等の程度については、善良なる管理者の注意とする考え方もある。

(注 4) 次順位の相続人が財産の引渡しに応じない場合や、次順位の相続人がいない場合に放棄者が保存義務を免れるための方策（例えば、①次順位相続人に対して一定期間内に相続財産の引渡しに応じるよう催告をし、その期間が経過したときは保存義務が終了するものとすることや、②相続財産を供託することによって保存義務が終了することを認める方策）については、引き続き検討する。

【意見】

本文について賛成する。

(注 1) について②に賛成する。

(注 2) について賛成する。

(注 3) について反対する。

(注 4) について賛成する。

【理由】

本文について

現行法では明確ではなかった相続放棄者の義務を規律することは、有益である。

(注 1) について

現状では、相続放棄がされた後に、次順位の相続人、財産管理人（940 条第 2

項)、相続財産管理人（952条）への財産の引継ぎが円滑に行われなかったことが、特に不動産の場合に、管理不全土地・建物、所有者不明土地・建物の生ずる要因の一つとなっていることは確かではあるが、自らの意思で相続的承継を拒否した者に、現行法以上の義務を課すことは、民法の定める相続放棄の効果を失わせることとなって適切ではない。また、相続放棄は被相続人が債務超過に陥っている場合になされることが多く、相続財産の積極的な保存のための費用、相続財産管理人の選任手続費用を放棄した者に負担させることも現実的ではない。したがって、相続放棄者の保存義務の内容は、相続財産を積極的に害してはならない義務を負うにとどまるとすることが妥当である。

（注2）について

相続放棄の効果として妥当である。

（注3）について

占有には様々な形態があるため、相続財産を直接支配していない放棄者にまで、放棄の効果として財産の価値を維持する行為を義務とすることは実効性が薄い。直接支配する放棄者であっても、放棄者に財産の価値を維持するための費用を負担させる等の義務を課すことは現実的ではないことから、放棄者の保存義務の程度は自己の物に対する注意をもって足りるとすることが妥当である。

（注4）について

次順位相続人が一定期間を定めて財産の引渡しを催告したのに応じない場合や次順位相続人がいない場合には、相続財産を直接支配する放棄者が、その義務を免れるために、①保存義務を終了し、②動産等換価処分が容易なものを裁判所の許可を得て処分してその代金を供託することは、相続放棄の効果として期待されているところである。

第3 相隣関係

1 隣地使用权（民法第209条）の見直し

民法第209条第1項の規律を次のように改める。

① 土地の所有者は、次に掲げる目的のために必要な範囲で、隣地所有者に対して、隣地の使用の承諾を求めることができる。

- a 境界又はその付近において障壁又は建物その他の工作物の築造又は修繕
- b 後記2に規律に基づいてする越境した枝の切除
- c 境界標の調査又は境界を確定するための測量

② 土地の所有者は、①の規律にかかわらず、次に掲げるときは、①の各号に掲げる目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる。

a 隣地の所有者に対して、次に掲げる事項を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。

(a) 隣地の使用目的、場所、方法及び時期

(b) 所有者が一定の期間内に異議を述べる旨

- b 隣地所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合において、次に掲げる事項を公告したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
 - (a) 隣地の使用目的、場所、方法及び時期
 - (b) 所有者が一定の期間内に異議を述べるができる旨
- c 急迫の事情があるとき

【意見】

本件隣地使用目的を拡張する改正案に賛成する。

【理由】

現状では、隣地所有者の明示の承諾が得られない場合には、境界標の設置や境界を画定するための測量で隣地に立ち入ることができない。本改正により、一定の事項を通知して異議がない場合には立ち入ることができるとする規律を設けることは有益であるほか、隣地所有者が不明な場合にも対応することができる規律が明定されることは実務上有益である。

また、上記以外の隣地を使用する必要性が高い場合に使用請求できることが明示されることは有益であり、承諾が得られない場合や所在不明の場合の規律を定めることは必要であり規定方法も妥当なと思われる賛成する。

補足説明2の(2)の(ア)及び(イ)の請求権者及び請求の相手方は、いずれも所有権登記名義人とすべきである。登記名義人以外の者を当事者として認めることは、相続登記の義務化など登記の真実性担保を志向する方向性に反するほか、相手方当事者に対して、実質的に真の当事者の探索という負担を課すこととなり妥当ではないことから、単に不動産登記簿の所有者を確認し、その登記名義人に対して行為することで足りることとすべきである。

また、所有権登記名義人が死亡している場合や共有の場合に関する規律は、共有者に関する規律で検討された結果を踏まえて、請求や承諾について明示的に定めることが望ましい。

2 越境した枝の切除

民法第233条第1項の規律を次のいずれかの案のように改める。

【甲案】 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、土地所有者は、自らその枝を切り取ることができる。

【乙案】

- ① 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、土地所有者は、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
- ② 隣地の竹木の枝が境界線を越える場合において、土地所有者は、次に掲げるときは、自らその枝を切り取ることができる。
 - a 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、相当の期間内に切除されないとき。
 - b 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

c 急迫の事情があるとき。

【意見】

乙案に賛成する。

【理由】

隣地所有者は、竹木により隣地への権利侵害を行っていることは明らかである場合もあるが、一方で境界に紛争がある場合などもあることや竹木所有者が隣地所有者以外の場合もあることから隣地所有者の権利にも配慮を要する場合があります、手続保障をすることが望ましく、また、近隣紛争は、先鋭化すると解決することが極めて困難となる場合が多いことから、近隣関係の悪化を防止し軽減する観点からも、先ずは、隣地所有者に対して、枝の切除を請求することとし、請求後相当の期間経過後も切除されない場合には、自らその枝切除を認めることが相当と思料する。

補足説明2の切除費用の負担については、請求後相当期間経過後の切除、所有者を知ることができない場合のいずれについても、権利侵害の状況を自ら除去しなかったことから隣地所有者の負担とすることが相当である。

補足説明3の竹木が共有の場合であっても、土地所有者にとって最も負担の少ない方法によって切除できるものとすべきである。

補足説明4の切り取る枝の範囲は、請求の際に切除しない場合の切除の範囲を明示した場合には、その明示された一定の範囲で土地の境界線よりも幹側で切除することができるものとすべきである。

補足説明5根に関する規律は、立証の困難性の問題はあるが、規律の一貫性と分かり易さの観点から枝の切除の場合と平仄を合わせて規律することが望ましい。

補足説明6の切り取った枝等の規律については、切り取った枝等の処分の際の便宜を考慮して、切り取った枝等の所有権は土地所有者に帰属するものとすべきであり、また、処分等に費用を要する場合は、切除費用と併せて隣地所有者の負担として請求することができるものとすべきである。

3 導管等設置権及び導管等接続権

相隣関係上の権利として、次のような導管等設置権及び導管等接続権の規律を設ける

(1) 権利の内容

【甲案】

① 他の土地に囲まれて、電気、ガス若しくは水道水の供給又は下水の排出その他の継続的給付を受けることができない土地（以下「導管袋地」という。）の所有者（以下「導管袋地所有者」という。）は、継続的給付を受けるために、その土地を囲んでいる他の土地に自己の導管若しくは導線を設置し、又は他人が設置した導管若しくは導線に自己の導管若しくは導線を接続することができる。

② 導管又は導線の設置場所又は接続方法は、導管袋地所有者のために必要であり、かつ、他の土地又は他人が設置した導管若しくは導線（以下「他の土地等」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

【乙案】

① 他の土地に囲まれて、電気、ガス若しくは水道水の供給又は下水の排出その他の継続的給付を受けることができない土地（以下「導管袋地」という。）の所有者（以下「導管袋地所有者」という。）は、継続的給付を受けるために、その土地を囲んでいる他の土地に自己の導管若しくは導線を設置し、又は他人が設置した導管若しくは導線に自己の導管若しくは導線に自己の導管又は導線を接続することの承諾を求めることができる。

② ①の規定にかかわらず、次に掲げるときは、導管袋地所有者は、継続的給付を受けるために、他の土地又は他人が設置した導管若しくは導線（以下「他の土地等」という。）に自己の導管又は導線を設置又は接続することができる。

a 導管袋地所有者が他の土地等の所有者に対し、次に掲げる事項を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。

(a) 導管又は導線の設置場所又は接続方法

(b) 導管又は導線の設置又は接続に係る工事方法及びその時期

(c) 所有者が一定の期間内に異議を述べるべき旨

b 導管袋地所有者が、他の土地等の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合において、次に掲げる事項を公告したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。

(a) 導管又は導線の設置場所又は接続方法

(b) 導管又は導線の設置又は接続に係る工事方法及びその時期

(c) 所有者が一定の期間内に異議を述べるべき旨

③ 導管又は導線の設置場所又は接続方法及び工事時期は、導管袋地所有者のために必要であり、かつ、他の土地等のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

（注1）土地の所有者は、隣地の所有権の登記名義人から承諾を得れば、真の所有者の承諾がなくとも、隣地を使用することができるとする規律を設けることについて、引き続き検討する。

（注2）隣地が共有地である場合には、持分の価格の過半数を有する隣地共有者から承諾を得れば足りるとすることについて、引き続き検討する。

（注3）境界標の調査又は境界を確定するための測量の目的で隣地を使用することに加えて、必要な行為を認める規律を設けることについて、引き続き検討する。

（注4）隣地の使用において隣人の住家に立ち入る必要があるケースは限られると考えられるが、特に必要がある場合には、住家への立入りの承諾を求めるとすることについて、引き続き検討する。

（注5）隣地使用請求に限らず、相隣関係における紛争全般について民事調停を前置する規律を設けることについて、引き続き検討する。

（注6）①及び②に関して、使用目的に照らして必要な範囲を超えて隣地使用がされた場合には、必要な範囲を超える部分の隣地使用は違法である。

【意見】

(1) 権利の内容について

乙案に賛成する。なお、当事者を含む関係者間で調整が整わない場合は、裁判所による調停を経て、訴訟上の請求を認めるべきである。

【理由】

導管等設置権等は、他の土地等の所有権を制約するものであることから、他の土地等の所有者や当該土地の正当な権限に基づく占有者の承諾や関係者間での調整を経て認められるべき性質の権利であり、緊急を要するような性質のものでもないことから、甲案のように当然に権利として認められるとすることは相当でない。

特に、導管の接続の場合には、他の土地所有者の自らの導管利用（例えば、水の出方が悪くなる等）や利用料、維持管理に関する費用（例えば、使用頻度の高まりによる劣化の早まり）などに影響を与えることとなることもあるから、関係者間での調整を経て導管等の設置や接続は行われるべきものである。

導管の設置については、乙案の承諾を求める相手方は、原則は他の土地の所有者（当該土地の所有権登記名義人）とし、借地権者等の正当な使用権原を有する者が存する場合には、その者の承諾ないし同意が必要とすべきである。

導管接続については、乙案の承諾を求める相手方は、導管は通常建物に付属設備として設置されるものであるから導管の所有者は通常当該導管を所有している建物所有者と考えられることから、他の土地上の建物所有者（原則は、建物の所有権登記名義人）とし、当該建物の賃借権者等の正当な建物使用権原を有する者が存する場合には、その者の承諾ないし同意が必要とすべきである。他の土地所有者の承諾や同意については、必要ないと思われるが、承諾や同意が必要とするとも考えられる。

なお、導管等の設置や接続に最も適する方法は、導管等袋地と袋地を囲むすべての他の土地等の所有者による裁判所での協議・調整を経て、訴訟上の請求ができることとすべきである。

乙案（注2）の承諾請求の相手方は、所有権登記名義人に対してすれば足りることを原則とすべきである。

（注3）は、持分価格の過半数の承諾で足りるとすることは、他の土地等に長期間かつ継続的な導管等の設置することなどを内容とするものであることから、慎重に検討すべきである。

（注4）は、導管等袋地ではない土地であっても、他の土地等に導管等を設置や接続することが相当な場合があることから、他の土地等の所有者の承諾がある場合に限って、導管等の設置や接続が認められるとすることが検討されるべきである。

(2) 導管等の設置場所又は設置方法

土地の利用用途の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により、導管又は導線の設置場所又は設置方法を変更することが相当であるにもかかわらず、その変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は当事者の申立てにより、導管又は導線の設置場所又は設置方法を変更することができる。

【意見】

改正提案に賛成する。

【理由】

導管等の設置等は、継続的かつ長期間に及ぶことから、導管等袋地や他の土地等の利用状況など変化し、導管等の設置等を変更することが必要となった場合には、改正提案のとおり、当事者間の協議によって解決することが最も望ましいが、協議が調わないときは、裁判所関与により解決することが妥当である。

手続的規律については、当事者の協議を経て裁判所に申立てがされることとなる場合には、民事調停を前置とすることは、当事者間で実質的な協議がされていない場合以外は、不必要である。

(3) 償金

(1) の規律に基づいて、他の土地等に自己の導管若しくは導線を設置し又は接続する者は、他の土地等の損害に対して償金を支払わなければならない。

【意見】

償金については、ライフラインに関する規律であるので、不要とすることが望ましいが、他の土地等に負担が生じることは事実なので、その負担の程度を勘案して個別に定めることが望ましいと考える。

ただし、導管等の設置及び接続の工事をする際に他の土地等に損害が生じた場合には、当該損害に対して相当額の償金は支払うことが必要である。

【理由】

導管等の設置等による償金の支払は、電柱設置や電線の通過による使用料を参考に僅かな金額による償金を認めることが相当である。なお、土地価格の上昇分を含む利益に応じて償金を支払うとの考え方は、導管等の設置等が事実上できない場合が生じることが考えられることから採用すべきではない。

導管の設置の場合には、一定額の償金の支払いを必要とすることもあり得るが、導管接続の場合には、導管設備の更新や維持費などを負担することをもって償金に代えらることも考えられる。

土地の分割によって導管袋地が生じた場合の特例は、償金に関する規律が定められる場合には、規律として定めるべきである。

4 管理措置請求制度

相隣関係の規律として、次のような管理不全土地の所有者に対する管理措置請求制度を設ける。

(1) 権利の内容

隣地における崖崩れ、土砂の流出、工作物の倒壊、汚液の漏出又は悪臭の発生その他の事由により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合には、その土地の所有者は、隣地の所有者に、その事由の原因の除去をさせ、又は予防工事をさせることができる。

【意見】

本件規律を設けることに賛成する。土地所有者の生命・身体等に危険が及ぶ場合と客観的に管理不全が明らかな場合と悪臭の発生や騒音など主観的要素の強い場合の規律の在り方については、慎重に検討することが必要と考える。

【理由】

近年、自然災害による被害が多発している状況からは、本件規律の必要性は極めて高いと思われるが、改正提案に例示されている悪臭については、客観性に乏しいと思われるので、その原因の除去又は予防工事を求めることができることに疑問がある。その他の規律については、必要であり定めるべきである。

(2) 現に利用されていない土地における特則

現に利用されていない土地における(1)に規定する事由により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合において、次に掲げるときは、その土地の所有者は、その事由の原因を除去し、又は予防工事をすることができる。除去又は予防工事の方法は、(1)に規定する土地所有者のために必要であり、かつ、隣地のために損害が最も少ないものを選らばなければならない。

- a 隣地の所有者に対して、その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- b 隣地の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合において、その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨の広告をしたにもかかわらず、相当の期間内にその事由の原因の除去又は予防工事がされないとき。
- c 急迫の事情があるとき。

【意見】

土地所有者の生命・身体等に危険が及ぶ場合と客観的に管理不全が明らかな場合と悪臭の発生や騒音など主観的要素の強い場合の規律の在り方については、慎重に検討することが必要と考える。

【理由】

近年、自然災害による被害が多発している状況からは、隣地所有者が不明の場合に対処することができる規律の必要性は極めて高いと思われ、定めるべきである。

(3) 費用

【甲案】 (1)又は(2)の工事の費用については、隣地所有者の負担とする。ただし、その事由が天災その他避けることのできない事変によって生じた場合において、その事変、その工事によって土地の所有者が受ける利益の程度、(1)の事由の発生に関して土地の所有者に責めに帰すべき事由がある場合にはその事由その他の事情を考慮して、隣地所有者の負担とすることが不相当と認められるときは、隣地所有者は、その減額を求めることができる。

【乙案】 (1)又は(2)の工事の費用については、土地所有者と隣地所有者が等しい割合で分担する。ただし、土地所有者又は隣地所有者に責めに帰すべき事由があるときは、責めに帰すべき者の負担とする。

【意見】

甲案に賛成する。

【理由】

原則は、隣地所有者の負担としつつ、土地所有者及び隣地所有者の帰責性を考慮して負担割合を定めることができる甲案が規律として妥当である。なお、乙案の等しい割合で分担するとする理由に合理性はなく、適切でない。

第4 遺産の管理と遺産分割

1 遺産共有における遺産の管理

(1) 遺産共有と共有物の管理行為等

遺産共有されている遺産の管理に関し、共有物の管理行為、共有物の管理に関する手続及び共有物を利用する者と他の共有者の関係等（第1の1の(1)、(2)及び(4)）と同様の規律を設ける。

（注1）共同相続人は、遺産を管理（使用を含む。）するに際し、善良な管理者の注意ではなく、固有財産におけるのと同じの注意（自己の財産におけるのと同じの注意）をもってすれば足りるとの考え方もある。

（注2）遺産共有の場合において、持分の価格の過半数で決する事項については、法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）を基準とする。また、相続分の指定があっても、遺産に属する個々の財産について対抗要件が具備されていない場合において、当該財産につき、法定相続分を基準としてその過半数で決定がされ、第三者との間で取引がされたときは、当該第三者は、相続人等に対し、法定相続分を基準にされた決定が有効であると主張することができる（民法第899条の2参照）。

【意見】

賛成する。

【理由】

現行法において、複数の相続人があるときは、遺産はその共有に属するとされている（民法896条、898条）。遺産の共有には、民法249条以下に規定される通常の共有と性質を異にするものではなく（最判昭和30年5月31日民集9巻6号793頁）、共有状態にある相続財産の管理に関する行為の規律は、通常の共有における共有物の管理に関する行為の規律に従うと解されており、実務的にもそれを前提に対応している。第1の1において、通常の共有関係において必要な見直しを行っているが、遺産の共有についてもこれに合わせて見直しを行うことは必要なものであると考える。

（注1）については、善良な管理者の注意ではなく、固有財産におけるのと同じの注意（自己の財産におけるのと同じの注意）をもって足りるとするべきである。遺産の共有については、共有状態が「相続」という相続人の意図しないところで生じる点において、通常の共有のように意図的に財産の持分を取得したであるとか、あるいは相続財産であっても遺産分割を経て通常の共有に至った状態とは異なるも

のである。そのような事情を考慮すると、遺産の共有については共同相続人に対して善良な管理者の注意を求めることは、過度に負担をかけることになる。なお、第4の3で提案されている相続開始から10年経過したときは、善良な管理者の注意を求めるなどの考え方はありうると思われる。

(注2)については、持分の価格の過半数で決する事項については、具体的相続分ではなく、法定相続分(相続分の指定があるときは、指定相続分)を基準とすべきである。具体的相続分を確定するには、寄与分や特別受益等を考慮しなければならず、相続人に争いがある事案などにおいては、容易に決定しないこともあり、具体的相続分を基準とすることは現実的ではないものとする。また、指定相続分がある場合には、指定相続分を基準とするが、第三者との関係においては、対抗要件が必要となることについては、第三者の保護のために必要であるものとする(民法第899条の2参照)。

(2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法

遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法に関し、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法(第1の1(3))と同様の規律を設ける。

【意見】

賛成する。

【理由】

第4の1(1)に対する意見と同様であるが、通常共有関係において必要な見直しを行っているが、遺産の共有についてもこれに合わせて見直しを行うことは必要なものであると考える。なお、通常共有と異なる点といえば、一般論として長期間にわたり遺産分割協議が行われない事例を除き、他の共同相続人が所在が不明であるなどの事情は相続の場合は少ないのではないかと思われる。

(3) 相続人が選任する遺産の管理者

相続人が選任する遺産の管理者に関し、次のような規律を設ける。

① 相続人は、遺産又は遺産に属する個々の財産に管理者を選任することができる。

② ①の管理者の選任は、各相続人の法定相続分(相続分の指定があるときは、指定相続分)の価格に従い、その過半数で決するものとする。この選任については、遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

(注1) 管理者が管理する遺産又は遺産に属する個々の財産は、相続人に遺産分割がされる前の財産であることを前提とする(遺産分割がされたものは、対象とはならない)。なお、相続債務は、管理者が管理するものではない。

(注2) 相続分の指定があっても、遺産に属する個々の財産につき、対抗要件が具備されていない場合において、法定相続分を基準として、管理者が選任され、その管理者が、第三者との間で、当該特定の財産につき管理に関する行為をしたときは、当該第三者は、相続人等に対し、法定相続分を基準に選任された管理者の当該行為は有効であると主張することができる(民法第899条の2参照)。

(注3) 管理者の解任については、各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）の価格に従い、その過半数で決するものとする。その上で、裁判所に対する解任請求権を認めることについては、遺産共有の場合に裁判所が必要な処分をすることができるものとするものと併せて、検討する。

(注4) 管理者の職務等、管理者の権限等、委任に関する規定の準用等については、共有物の管理者と同様の規律を設けることを前提とする（ただし、各共有者の持分の価格の過半数で決することについては、各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）の価格の過半数で決することとする。）。

【意見】

賛成する。

【理由】

現行法下においても、遺産の管理を委ねるために、相続人において管理者を選任することができる。遺産の管理に関する事項の決定は、相続人の持分の価格の過半数の承諾により決定することになるが、決定が必要なる度に、共同相続人の承諾を得るのは煩雑であるし、所在不明な相続人や非協力的な相続人がいる場合には承諾を得ることは難しい。こうした点を踏まえると、あらかじめ遺産の管理人を選任して、管理を委ねられるとすれば、相続人としては便宜である。実務的には紛争性のある事案において、特定の相続人に遺産の管理を委ねることによる不安がある場合に、遺産の管理人を選任することでそのような問題に対応している事例がある。

遺産の管理人については具体的な規律の内容が判然としない部分があるため、それを具体化することは意義があるものとする。

遺産の管理者の選任については、法定相続分（又は指定相続分）を基準とすべきである。第4の1（1）（注2）について述べた通り具体的相続分の確定には時間がかかる場合があり、現実的ではないことなどが理由である。

選任については、第4の1（2）と同様の遺産の管理に関する行為についての同意取得方法と同様の制度を設けるとされている。これについては、まさに遺産の管理が必要になるような事例においては、所在不明な相続人であるとか、所在は判明していても無関心な相続人がいる場合に有効であるものとする。

(注1)のうち、相続債務を遺産の管理者が管理するものであるかについては、これを管理するものではないとすべきである。遺産の管理者は相続人持分の過半数の一致により選任されるものであるが、過半数の承諾しか得ていない遺産の管理者が、債権者からの求めに応じて、遺産を原資として債務の弁済をしてよいかなどの様々な問題が生じうる。遺産の管理者としては、弁済を行わなければ相続人に遅延損害金などが発生するリスクもあり、実務的に高度な判断が求められることとなる。こうしたことを考えると、遺産の管理者にも過度の負担を強いることとなるため、債務については管理の対象とすべきではない。

(注3)については、解任については、各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）の価格に従い、その過半数で決するものとし、家庭裁判所に対する解任請求権を認めるべきと考える。遺産の管理者が不適切な管理

を行う事例もありえるが、そうした場合に選任方法と同様の要件で解任を認めることは妥当と考えられる。また、遺産の管理者が特定の相続人グループと結託し、明らかに不適切な管理をしているにも関わらず、解任について過半数の承諾を得られないように仕向けられることも考えられる。こうした事例において、権利を侵害される恐れがある相続人を保護するためにも家庭裁判所の介入を認めることが必要であると考えられる。なお、家庭裁判所により解任された遺産の管理者については再任を認めないなどの手当が必要なものとする。

2 遺産分割の期間制限

遺産分割の合意又は遺産分割手続（遺産分割の調停及び審判をいう。以下同じ。）の申立てについて期間の制限を設けることの是非については、期間を経過した場合にどのような効果を生じさせるかについての検討（後記3参照）を踏まえながら、引き続き検討する。

（注）遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立てをすべき時期についての規律を置かず、遺産分割手続の申立て等がされないまま所定の期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするための規律（後記3）のみを設けるとの考え方もある。

【意見】

賛成する。

【理由】

相続開始と同時に遺産は共同相続人の共有となり、その解消を行うためには遺産分割を行う必要がある。現行法では、遺産分割協議を行うことについての期限については特に定めはない。遺産分割に期限がないために、国民にとっても遺産分割を早期に行わなければならないという認識が生まれず、長期間遺産分割協議が行われないために所有者不明土地の発生につながっているという側面はあると考えられる。遺産を相続した相続人にとっても長期間にわたり遺産分割協議が行われないことは不利益を受ける可能性がある。具体的には遺産分割協議を行うまでに遺産が散逸したり、本来は認められる余地があった特別受益や寄与分が事実関係が不明確となり認められないなどの不利益を受ける可能性である。何より自らの子や孫の世代に遺産分割協議を行う負担を引き継ぐこととなる。遺産分割協議に期限を設けることで、国民に遺産分割協議には期限があるという認識が高まれば、遺産分割協議を促進する効果は一定程度あるものとする。

また現行法のように遺産分割協議に期限が無い場合には、遺産分割に関わる司法書士、弁護士、税理士などの各種専門家の立場から考えても、相続人などから「遺産分割に期限があるのか。」と問われれば、相続税が発生するような事例であれば別として、遺産分割協議を先延ばしにする問題点を指摘しつつも「法律上期限はない。」と説明することが多いように思われる。この点についても、遺産分割協議に期限を設けることで、専門家の立場としても遺産分割協議には期限があると説明し、実務の現場で、早期の遺産分割協議を促す効果が考えられる。

3 遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度

遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするため、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

(1) 具体的相続分の主張の制限

遺産分割の合意がされていない場合において、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始時から10年を経過したときは、共同相続人は、具体的相続分の主張（具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張）をすることができない。

（注）具体的相続分の主張期間については、5年とするとの考え方もある。

【意見】

賛成する。

【理由】

各相続人の具体的相続分は、遺産分割協議において、特別受益や寄与分を計算したうえで、確定するものであるが、本案は4の2を受けて具体的相続分の主張について期間制限を設けることとするものである。本案を導入することの是非については、導入することの妥当性と、妥当であるとした場合に期間をどうするかという観点での検討が必要である。

まず具体的相続分の主張について期間制限を設けることについてであるが、これまでは期間制限がないために、長期間にわたり遺産分割協議がなされなかった場合でも、相続人が特別受益や寄与分を主張することができたにも関わらず、その機会を失う可能性があるため、相続人が不利益を被るのではないかという懸念が考えられる。一般論としては遺産が相続人にとって経済的、心理的に積極的に取得したいという動機が生じるものであれば、期限を定めずとも積極的に遺産分割協議を行い、そのなかで特別受益等の主張を行うものであり、期間制限内に解決をする事例が多いのではないかと考える。長期間にわたり遺産分割協議がなされないような事例としては、やはり所有者不明土地のように相続人にとって取得する動機が生じづらい遺産であり、このような遺産についての遺産分割協議においては、積極的に特別受益等を主張する事例は少ないものと考えられるため、具体的相続分の主張の期間制限を設けても、相続人の利益を不当に害するということにはつながらないのではないかと考えられる。

次に具体的な期間については、10年間とすることが妥当だと考える。権利の主張に期間制限を設けるという点で、他の制度と比較するとすれば、遺留分侵害額請求の請求権は遺留分権利者が、相続の開始及び遺留分を侵害する贈与又は遺贈があったことを知った時から1年間行使しないとき、又は相続開始の時から10年を経過したときは消滅するとされていることなどからも10年という期間が短いとはいえない。（注）にあるように5年とすることについては、現時点では反対である。所有者不明土地のように相続人が多数存在するような事例においては、相続人の調査だけでも1年近くの期間を要する場合などがあり、実務的な感覚からしても、短す

ざる感がある。

(2) 分割方法等

(1)のとおり具体的相続分の主張をすることに制限を設けることを前提に、(1)の期間の経過後は、遺産に属する財産の分割は、各相続人の法定相続分（指定相続分がある場合にあつては、指定相続分。以下同じ。）の割合に応じて、次の各案のいずれかの手続で行う。

【甲案】(1)の期間経過後も、遺産の分割は、遺産分割手続により行う。ただし、一定の事由があるときは、遺産に属する特定の財産の分割を、共有物分割（準共有物分割）の手続により行うことができる。

【乙案】(1)の期間経過後は、遺産の分割は、遺産分割手続ではなく、遺産に属する特定の財産ごとに共有物分割（準共有物分割）の手続により行う。

(注1) 相続開始から10年を経過した場合には、各相続人は、遺産に属する特定の財産（不動産、動産及び債権等）のそれぞれについて法定相続分（指定相続分がある場合にあつては、指定相続分）に相当する共有持分（準共有持分）を有していることを前提とする。ただし、これとは別に、遺産に属する金銭及び遺産分割手続での分割の対象となっている可分債権（例えば、預貯金債権）については、相続開始から10年を経過したときは、遺産分割手続又は共有物分割（準共有物分割）の手続を経ずに、法定相続分（指定相続分）の割合により当然に分割されるものとし、各相続人が法定相続分（指定相続分）の割合に応じて金銭（金銭を占有しない相続人にあつては、金銭を占有する相続人に対する持分相当額の不当利得返還請求権又は引渡請求権）や債権を取得するとの考え方がある。

(注2) 相続開始から10年を経過する前に遺産の一部が分割されていたとしても、(注1)のとおり、相続開始から10年を経過した場合には、各相続人は、遺産の分割がされていない遺産に属する財産について法定相続分（指定相続分がある場合にあつては、指定相続分）に相当する共有持分（準共有持分）を有し、その財産の分割は、先行する一部分割の結果を考慮せずに、各相続人がその財産について有する法定相続分（指定相続分）によって分割する。

(注3) 「遺産に属する特定の財産」とは、遺産分割の対象となる積極財産を意味し、被相続人の財産であっても、遺贈された財産など遺産分割の対象ではない財産や、消極財産は含まれないことを前提とする。

(注4) 遺産分割方法の指定は、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始から10年を経過すれば、効力を生じない（ただし、相続開始から10年を経過する前に、遺産分割方法の指定によって相続人が特定の遺産を取得していた場合は除く。）ことを前提とする。

(注5) 【甲案】は、家庭裁判所が遺産分割の審判において相続分の割合の変更をすることができないことを前提としている。

(注6) 【甲案】の「一定の事由」としては、通常の共有と遺産共有（ただし、相続開始から10年を経過しているものに限る。）が併存しており、一括して処理をする必要がある場合と、数次相続（ただし、相続開始からいずれも10年を経過しているものに限る。）が生じており、一括して処理をする必要がある場合を念頭に、引き続き検討する。

【意見】

乙案に賛成する。ただし、第4の3(1)において、期間を10年とすることを前提とする。

【理由】

第4の3(1)にあるように、具体的相続分の主張をすることに期間の制限を設けることにより、その期間を経過後の遺産に属する財産の分割は、法定相続分(又は指定相続分)の割合に応じて行うこととなる。そうすると、特別受益や寄与分を考慮する遺産分割の手続による必要はないため、乙案のように遺産に属する特定の財産ごとに共有物の分割手続をしたほうがより法律関係が明確であり、迅速に処理が可能になるのではないかと考えられる。具体的な相続分の主張の期間を10年とするのであれば、十分に相続人としても権利主張の機会があるのであり、期間の制限を設ける趣旨を生かす意味でも、乙案がふさわしいものとする。

(3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等

(1) のとおり具体的相続分の主張をすることに制限を設けることを前提に、次のような規律を設ける。

① (1)の期間を経過した場合において、相続人の一部の所在を知ることができないとき(又は相続人の一部を知ることができないとき)は、他の相続人は、遺産に属する特定の不動産(又は他の財産)についての当該相続人の持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等(第1の2(2))の方法をとることができる。

② 遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において、(1)の期間を経過したときであって、相続人の一部の所在を知ることができないとき(又は相続人の一部を知ることができないとき)は、通常共有持分の共有者は、当該相続人の遺産に属する特定の不動産(又は他の財産)の遺産共有持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等(第1の2(2))の方法をとることができる。

(注) 遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において、(1)の期間を経過したときであって、通常共有持分の共有者の所在が不明であるとき(又は通常共有持分の共有者を知ることができないとき)は、遺産共有持分の共有者は、当該通常共有持分の共有者の不動産(又は他の財産)の通常共有持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等(第1の2(2))の方法をとることができることも検討する。

(後注1) 相続開始から10年を経過した場合であっても、民法第915条第1項の期間が経過するまでは、相続の放棄をすることができることを前提としている。

(後注2) 相続開始から10年を経過した後に相続放棄がされ、新たに相続人となった者は、期間内に遺産分割手続の申立てをしていれば具体的相続分に基づいて得ることができた価額の支払の請求権を有することとし、民法第904条の2を改正して、この支払の請求があった場合には、家庭裁判所に寄与分を定めることを請求することができるようにするなどの所要の手当てをする方向で検討する。

(後注3) 本文の相続開始から10年の期間は除斥期間とするが、(後注2)のほかに、やむを得ない事由により期間内に遺産分割手続の申立てをすることができなかった者は、期間内に遺産分割

手続の申立てをしていれば具体的相続分に基づいて得ることができた価額の支払の請求権を有することについて、引き続き検討する。これに対して、やむを得ない事由により期間内に遺産分割手続の申立てをすることができ

なかった者は、その事由が消滅してから一定の期間内に遺産分割手続の申立てをすることができ、その中で、具体的相続分の割合に応じた遺産分割を求めることができるとの考え方もある。

(後注4) 相続の開始から10年を経過した後は、他の相続人の同意(擬制された同意を含む。)を得ない限り、遺産分割手続の申立てを取り下げることができないとする方向で検討する。

(後注5) 遺産分割禁止期間の終期は、相続開始から10年を超えることができないものとする。ことについても、検討する。

(後注6) 3(1)から(3)までの案とは別に、具体的相続分の主張制限を設けずに、相続開始後一定期間が経過した場合には、遺産に属する不動産の遺産共有関係を共有物の分割の手続や所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等により解消する仕組みを設ける考え方がある。

【意見】

反対する。

【理由】

第1の2(2)で述べた通り、個人の財産に対する不当な干渉であると考えられるため、慎重に議論を行うべきである。

4 共同相続人による取得時効

共同相続人が遺産に属する物を占有していたとしても、原則として取得時効が成立しないことを前提に、例外的に取得時効が認められる場合について、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 共同相続人が、相続の開始以後、遺産に属する物を自ら占有した場合において、その占有の開始の時に、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由があり、かつ、占有の開始の時から10年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、占有の開始後に、当該理由がなくなったとき、又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。
- ② 共同相続人が、相続の開始以後、遺産に属する物を自ら占有した場合において、占有の開始後、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は当該他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由が生じ、かつ、その理由が生じた時から10年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、当該理由が生じた後に、当該理由がなくなったとき、又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。
- ③ 民法第884条に規定する相続回復請求権の存在は、①又は②の規律による所有権の取得を妨げない。

(注1) 所有権以外の財産権(例えば、不動産の賃借権)についても、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該財産権につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由がある場合において、平穩に、かつ、公然とこれを行行使する者は、本文①又は②と同様にこれを取得することについても、併せて検討する。

(注2) 通常の共有者が他の共有者の持分を含め物の所有権を時効により取得することについては、基本的にこれを認めないことを前提に、特段の規定を置かない方向で検討する。

【意見】

賛成する。ただし、本案が適用される事例は限定的なように思われる。

【理由】

本案がどのような事例を想定しているかは定かではないが、様々な可能性を検討してみると長期にわたり相続登記が行われず、戸籍が残っていないため、相続人が判然としないケースにおいて活用されることや、あるいは被相続人名義の不動産に居住していた相続人(配偶者など)がいるケースにおいて活用されることがありうるのではないかと考える。後者については、配偶者以外に相続人が存在しないと信じていた高齢の夫婦間において(夫名義の不動産に居住)、夫に相続が発生してから10年間平穩に、かつ、公然と残された妻が、引き続き当該不動産に居住していたとする。この場合において夫の戸籍の記載に遺漏があった結果、事後的に他に相続人があることが判明し、当該相続人から高齢の残された妻が居住不動産について権利主張がなされた場合に、妻としては本案により時効を主張することで、保護を図ることができる事例もあるのではないかと考えられる。いずれにしても本案が適用される事例は限定的であると考えられるが、円滑な所有者の確定や高齢の配偶者の保護につながるのであれば、本案を採用することが望ましいのではないかと考える。

第5 土地所有権の放棄

1 土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地の所有者(自然人に限る。)は、法律で定めるところによりその所有権を放棄し、土地を所有者のないものとするができるとする規律を設けることについて、引き続き検討する。

(注1) 所有者のない不動産は国庫に帰属するとする民法第239条第2項により、所有権が放棄された土地は最終的に国庫に帰属する。

(注2) 本文とは別に、土地の所有権を放棄することができる主体について、法人も含むとするとも考えられる。

(注3) 共有地については、共有者全員が共同で放棄しない限り、土地を所有者のないものとするとはできないとする方向で引き続き検討する。

【意見】

法律で定めるところにより土地所有権の放棄し、土地所有者のないものとするができるとの規律を設けること、(注1)の所有者のない不動産は、最終的に国庫に帰属するとの規律を維持すること、(注3)の共有地については、共有者全員が共同で放棄しない限り、土地を所有者のないものとするとはできないとする

の規律を定めることに賛成する。(注2)の法人による所有権放棄は、認めるべきではないが、清算法人については、検討すべきある。

【理由】

少子高齢化による人口減少が顕著となっている現状では、都市部等需要のある土地以外の土地価格は下落し、資産価値を有しない土地が適切に管理されず放置される蓋然性がある現状、土地を適切に管理して有効利用するためには、土地所有権の放棄を認めることが適切である。土地所有権の放棄を認めることは、管理コストを国転嫁することになることや所有者のモラルハザードを危惧することが懸念されているが、現状でも管理不全土地等の問題は発生している。

隣地や近隣土地所有者等は、管理不全土地により実際に迷惑を被っており、管理不全土地等の所有者に資力がない場合、この救済のためには、最終的には空家等の問題と同様に行政による救済が求められることになる。一時的な危険除去などを行政がすることや費用を支援すれば足りるとする意見もあるが、単に問題を先送りしているに過ぎない。結果的には、納税者の負担によって解決を凶らざるを得ないこととなり、長期的な視点で見れば土地所有権の放棄を認めることと差異はほとんど無いこととなるので、所有権放棄は認めるべきである。

所有権放棄された土地の帰属先は、国とすることが適切である。所有権放棄された土地を適切に管理し活用するためには、財政的な基盤が必要であり、所有権放棄に要件を課して審査する際には、その人的・財政的負担や公正かつ適正に審査を行い得るのは、国以外の機関が行うことはできないものと思われる。

法人による所有権放棄は、原則として認めるべきではない。ただし、法人が解散し、破産法人や清算法人となっている場合には、認めることが必要な場合があり得るので、検討することが必要である。具体的には、住宅分譲会社が、宅地分譲を行う際に道路部分を所有することがあるが、清算法人等による建物再建築の際の同意を得ることが困難な場合が多数散見される実情があることから、清算法人等による所有権放棄については検討することが必要である。

共有地の場合には、所有権放棄は共有物の処分に関する事項であることから本件規律は妥当である。

2 土地所有権の放棄の要件及び手続

土地の所有者は、次に掲げるような要件を全て満たすときは、土地の所有権を放棄することができるとする規律を設ける。

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること。
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されておらず、所有者以外に土地を占有する者がいないこと。
- ③ 現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること。
- ④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること。
- ⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等をする事ができないこと。

(注1) 土地所有権の放棄の要件の有無を国の行政機関(放棄された土地の管理機関とは別の機関

とすることが想定される。)が事前に審査し、この機関が放棄を認可することにより国庫帰属の効果が発生するとすることを前提としている。なお、所有権放棄の認可が適正にされるようにするため、審査機関を放棄された土地の管理機関とは別の機関にすることが考えられるところ、適正な審査が可能となるよう、土地所有権の放棄の要件は可能な限り客観的なものとする必要がある。

(注2) 審査機関が土地所有権の放棄を認可しなかったときは、放棄の認可申請をした土地所有者は、不認可処分の取消しを求める抗告訴訟や行政上の不服申立手段によって救済を求めることになることを前提にしている。

(注3) 土地所有権の放棄の認可申請を受けた審査機関は、当該土地の所在する地方公共団体と国の担当部局に対して、所有権放棄の申請がされている土地の情報を通知するものとし、地方公共団体又は国がその土地の取得を希望する場合には、放棄の認可申請をした土地所有者と直接交渉して贈与契約(寄附)を締結することを可能にする方向で検討する。

(注4) ①の「土地の権利の帰属に争いがなく」の具体的内容には、放棄の認可申請者が放棄される土地の所有者であることが不動産登記簿から明らかであることも含まれることを想定しているが、具体的にどのような登記がされていれば足りるかについては、引き続き検討する。また、「筆界が特定されていること」の認定の在り方についても、認可申請の際に認可申請者が提出すべき資料の在り方を含めて、引き続き検討する。

(注5) ③の具体的内容としては、例えば、㊦建物や、土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと、㊧崖地等の管理困難な土地ではないこと、㊨土地に埋設物や土壌汚染がないこと、㊩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないことなどが想定される。

(注6) 土地所有権を国が取得した後に、審査機関による認可の時点で土地所有権の放棄の要件が充足されていなかったことが判明した場合の規律については、行政行為の取消しに関する一般法理を踏まえ、引き続き検討する。

【意見】

①の筆界が特定されていることの要件を除き、賛成する。ただし、③及び④の要件については、過度の負担とならないよう特に配慮することが必要である。(注1)の土地所有権放棄の審査機関と放棄された土地の管理機関は、別の機関とすることに賛成する。土地所有権放棄の要件は、可能な限り客観的なものとする必要がある。また、実際の運用を見て、要件を緩和する方向で検討すべきである。(注2)の放棄した土地所有者の一般的な救済手続きは定められるべきであるが、特別の救済手続きを定めることは必要ではない。(注3)の審査機関が、当該土地の所在地の地方公共団体と国の担当部局に土地情報を通知することとは賛成する。その他、民間事業者による取得希望者を募るために公示する手続きも検討すべきである。放棄申請された土地については、認可までの間に、地方公共団体や国の担当部局、民間事業者による取得することができるものとすべきである。(注4)の「土地の権利の帰属に争いがなく」の具体的内容は、原則として、不動産登記簿の所有権登記がされていることで足りるとすべきである。(注5)の工作物や樹木などは、現状のまま土地を管理することの阻害要因とならないこともあり得ることから、個々の事案ごとに適切に審査判断されるようすることが必要と思われる。(注6)の審査機関によ

る認可の時点で土地所有権の放棄の要件が充足されていなかったことが判明した場合の規律については、行政行為の取消しに関する一般法理によることに賛成する。

【理由】

土地所有権の放棄に要件を課すことは、管理コストの国への転嫁やモラルハザードの防止のために必要なものではあるが、厳しい要件を課すと事実上土地所有権の放棄ができないこととなり、土地所有権放棄を認めた意味が没却することになり、要件については、できるだけ緩和する方向で検討すべきである。特に、筆界が特定されていることの要件は、不要とすべきである。隣地の所有者が不明な場合など筆界を特定することは容易ではない。土地所有権が放棄された場合には、国土調査の地籍調査として国が行うことが相当である。土地所有権の放棄の要件の審査機関は、審査の適正と公平を担保することから管理機関とは別の機関とすることが必要である。所有権放棄により国に所有権が帰属するまでに、地方公共団体や国の担当部局への通知に留まらず、民間事業者にも所有権放棄された土地の情報を公示して取得することができる機会を設けるべきである。

3 関連する民事法上の諸課題

(1) 共有持分の放棄

民法第255条の規律を見直し、共有持分を放棄するためには、他の共有を必要とすることについて、引き続き検討する。

(注) 本文とは別に、共有持分の放棄は認めないこととするとの考え方や、民法第255条の共有持分の放棄の規律を基本的に維持しつつ、不動産の共有持分を放棄するためには、他の共有者の同意を必要とする規律を設けることとするとの考え方がある。

【意見】

共有持分を放棄するためには、他の共有者の同意を必要とする規律を定めることに賛成する。(注)に記載の共有持分の放棄を認めないことや不動産の共有持分放棄のみの規律を定めることは反対する。

【理由】

共有持分の放棄による負担は、他の共有者に及ぶものであるから、共有持分の放棄には、他の共有者の同意を要するものとすることは合理的であり当該規律を定めるべきである。共有持分の放棄を認めないことに合理的理由は存しないと思われ、他の共有者の同意を得て共有持分の放棄を認めることは、必要性も合理性もあることから共有持分の放棄は認められるべきである。また、不動産のみ共有持分の放棄を認めるとすることは、動産や債権についても、共有持分の放棄を認めることの実益はあることから認められるべきである。

(2) 建物及び動産の所有権放棄

建物及び動産の所有権放棄の規律は設けない。

【意見】

建物及び動産の所有権放棄の規律は設けないことに賛成する。

【理由】

所有者不明土地の解消に向けて施策として、建物の所有権の放棄を認めることは、有用性は乏しく、建物は土地以上に維持管理コストを要することが多いことから建物所有権の放棄を認めることは必要ではない。動産については、現行規律で特に不都合はなく特に新たに規律を定めることは必要ない。

(3) 所有権放棄された土地に起因する損害の填補

所有権放棄された土地に起因して第三者や国に損害が生じた場合における、放棄者の損害賠償責任の規律の要否については、認可の取消しの在り方と併せて検討する。

【意見】

放棄者の損害賠償責任に関する規律は、所有権放棄の認可の取消しの在り方と併せて検討することに賛成する。ただし、放棄者には、一定の責任は負わせることが必要である。

【理由】

認可取消しの効力や認可取消期間の制限などを踏まえて、放棄者の損害賠償責任は検討することが必要であることから、認可取消しの在り方と併せて検討することは必要である。

第2部 不動産登記法等の見直し

第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

【意見】

相続登記の制度を考えるにあたっては、相続に起因する権利の変動を早期に確定させ、その結果を公示させることによって、国民の権利の保全、取引の安全及び円滑に資するべきであると考えられる。上記の目的に資すると考えられる制度については、賛成するものである。

1 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用

(1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

相続の発生を不動産登記に反映させるための方策を採る前提として、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得するため、次のような仕組みを設けることについて、引き続き検討する。

- ① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日等の情報（注1）を申し出るものとし（注2）、当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。
- ② 登記官は、申出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

(注1) 登記官は、所有権の登記名義人が申し出た情報を基に連携先システムの検索を行って、当該情報の真正性を確認して紐付けをすることになると考えられるが、例えば、住所変更の登記が長期間にわたってされていない登記名義人が申出をするケースでは、連携先のシステムの情報だけでは確認することができず、更に戸籍の附票等の提出を求める必要が生ずることもある。

(注2) 登記記録上の氏名及び住所は過去の一定時点における氏名及び住所にすぎない。そのため、登記名義人からの事前申出を受けることなく、登記記録上の情報を基に、自然人が登記名義人となっている全国の土地について戸籍や住民基本台帳との紐付けを行うとした場合には、多くの困難を生ずる。例えば、戸籍には住所情報が含まれないため、紐付けは容易ではなく、考え得る手段として、過去の登記申請時に添付され、附属書類として保存されている住民票の写しや戸籍謄本の記載を確認して本籍を調査するなどの必要が生ずる。また、住民基本台帳は住所情報を有するが、住基ネットに記録される前の過去の住所情報を取得するためには、例えば、住民票の除票の写しの公用請求を行ったり、本籍を調査の上で戸籍の附票の写しの公用請求を行うなどの必要が生ずる。

(注3) なお、部会においては、連携先システムとの間で紐付けをするために必要なデータ（特に本籍等）や、紐付けのために登記所に提出された書類の保管や閲覧の在り方については配慮が必要であるとの指摘がされている。

【意見】

第6の1(1)の仕組みを設けることについて、賛成する。

(注3)について、表題部所有者についても同様の仕組みを設けることに賛成する。

【理由】

登記所が、他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得することは、これによって、下記(2)のように相続人等に対して相続登記を促すことも可能となり、将来的に長期相続登記未了の不動産に対する措置も行うことができるようになることから、賛成する。

ただし、死亡情報や相続人の情報は、一定の秘匿希望があり得ることから、国民のプライバシーを侵害することのないよう、注意をするべきである。

(2) 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み

死亡情報を取得した登記所が相続の発生を不動産登記に反映させるための方策として、例えば、登記官は、連携先システムを通じて所有権の登記名義人が死亡したことが判明したときは、当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや、相続開始の事実を登記記録上に公示することなどについて、連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ、引き続き検討する。

【意見】

登記官が相続登記を促す旨の通知を送付することについて賛成する。

相続開始の事実を登記記録上に公示することについて反対する。

【理由】

登記官が、相続登記を促す旨の通知を送付することは、これによって、相続登記

を促進する一定の効果があるものと考えられ、特別な支障が生じることもない考えるので、賛成する。

所有権の登記名義人が死亡し、権利能力を喪失している状態となった場合、その旨を公示することには一定の実益が存在するが、それでもなお、国が、国民の死亡情報をその相続人の同意なく公開することについては、相当に慎重でなければならない。また、当該土地の購入を希望しようとする第三者が、当該土地を訪れそこに居住している者に対して交渉等をはじめることや、大量に売却の勧誘の通知やチラシ等が投函されることが考えられ、弊害が大きいものとする。

2 相続登記の申請の義務付け

(1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

不動産の所有権の登記名義人が死亡し、相続等による所有権の移転が生じた場合における公法上の登記申請義務について、次のような規律を設ける。

- ① 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合（②に規定する場合を除く。）には、当該不動産を相続により取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記（注1）を申請しなければならない（注2）。
- ② 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合において、当該不動産を特定財産承継遺言により取得した者がいるときは、その者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）。
- ③ 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合には、当該不動産を遺贈により取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての遺贈による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）（注3）。

（注1）遺産分割がされた場合には、当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることで申請義務が履行されたこととなる。これに加えて、遺産分割がされる前であっても、法定相続分での相続登記（民法第900条（法定相続分）及び第901条（代襲相続人の相続分）の規定により算定した相続分に応じてする相続による所有権の移転の登記をいう。以下同じ。）又は相続人申告登記（仮称）（後記(3)ア参照）をした場合にも、相続による所有権の移転の登記の申請義務が履行されたものとするものである。ただし、これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方がある。

（注2）（注1）に記載したように、法定相続分での相続登記や相続人申告登記（仮称）をすることで申請義務が履行されたものと扱うこととした場合には、①の場合についての「一定の期間」は比較的短期間（例えば、【1年】【2年】【3年】）となることが想定される。これに対し、これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方もあり、この場合には、「一定の期間」はより長期間（例えば、【5年】【7年】【10年】）となるものと考えられる。また、①

の場合と、②及び③の場合とで、この期間を同一の期間とするかどうかについて、引き続き検討する。

(注3) 相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記について、登記権利者（当該受遺者）が単独で申請することができる旨の規律を設けることについて、後記3(1)参照。

(注4) 不動産の表題部所有者が死亡した場合についても、①から③までに準じた規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

(注5) 登記申請義務を創設する規定の施行時に所有権の登記名義人が既に死亡している不動産についての第6の2(1)の規律の適用の在り方については、引き続き検討する。

【意見】

過料の制裁の規律を設けないことを条件に、①から③までの登記（以下、本項についての意見及び理由において「相続登記等」という。）を一定期間内に申請する義務を課すことに賛成する。期間は、原則として10年とするべきである。

なお、相続人申告登記（仮称）の創設には反対であり、当該登記を義務の履行として認めるべきではない。

(注1) について、遺産分割がされる前であっても法定相続の登記がされたことによって義務が履行されたものとするべきである。

(注2) について、①②③のすべての期間を10年と定めるべきである。

(注4) について、表題部所有者に①から③までに準じた規律を設けることに賛成である。

(注5) について、登記申請義務の適用については、新たな義務の創設であることから、本規律の施行時以降に発生する相続について適用すべきである。

【理由】

現在、社会問題となっている所有者不明土地問題の最も大きな原因は、相続登記等がなされないことであり、相続登記等を義務化することによって、所有者不明土地問題の解消の大きな一助となることから、相続登記等の義務化に賛成する。

①及び②の相続による登記や③の相続人に対する遺贈の登記については、積極的に登記をして権利を保全するインセンティブに乏しいことから義務化の必要があるとの提案であるが、登記制度は、不動産の権利関係を公示することを目的とするものであるから、第三者に対する遺贈も含めて登記の信頼性を高めることの観点から義務化することに賛成である。

なお、所有者不明土地問題の解消等のためやむを得ないとはいえ、権利の登記の申請は、当事者の自由な選択に任せるとしている現行の法制度から転換し、国民に新たな義務を課すことの影響は大きく、国民の負担を考慮すると、過料の制裁は設けるべきではない。

過料の制裁規定を設けなくとも、登録免許税等の優遇措置を設けるなどすることによって、相続登記の促進の効果は一定程度見込めるものとする。

相続登記等の申請の期間は、遺産分割の期間の制限と均衡を図るべきであり、10年とすることが適切である。一方で、②及び③については、短期の期間とすることも考えられるが、現状、何らの期間制限がかされていないこと、一律の期間と

することが規律として分かり易いことから10年で統一すべきである。

相続人申告登記（仮称）については、後記の通りその創設に反対であり、相続人申告登記（仮称）を義務の履行とするべきではない。

法定相続登記の申請と遺産分割協議や遺言との関係は、引き続き検討するべきであるが、相続登記の申請義務を課すにあたって、義務の発生と解消は、国民にとってわかり易いものでなければならない。

この観点から、法定相続の登記を申請すれば、一律に義務を履行したものとするべきである。

法定相続登記の後に、遺産分割協議によってこれと異なる内容が決定された場合において、遺産分割協議によって不動産を取得した相続人に対し、新たな登記申請義務が生じるとするか、既に義務は履行されているので、新たな登記申請義務は生じないとするか、どちらの考え方もあり得るが、前者とするべきであると考えます。

同じように、遺言書が存在し、当該遺言書により特定財産承継遺言又は相続人に対する遺贈がされている場合であって、既に法定相続による登記がされているときは、特定財産承継遺言等で不動産を取得している相続人には、新たな登記申請義務は生じないとするべきである。

いずれも、最終的な権利の帰属を公示すべきという理想には反することになるため、異なる考え方も十分に成り立ち得るところであるが、国民にとってのわかり易さを最も優先するべきであると考えます。

(2) 相続登記の申請義務違反の効果

(1) の登記申請義務違反の効果として、(1) により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは、一定の額の過料に処する旨の規律を設ける。

(注) 過料に関する規律を設けないとの考え方がある。

【意見】

過料の規律を設けないとするべきであり、(注) の考え方に賛成する。

【理由】

第6の2(1)の理由に記載した通りである。

(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

ア 相続人申告登記（仮称）の創設

相続登記申請義務の実効性を確保するための方策として、法定相続分での相続登記とは別に、新たに、死亡した所有権の登記名義人の相続人が行う登記として、相続人申告登記（仮称）を創設し、次のような規律を設ける。

- ① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第4条第2項参照）によって行うものとし、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない（注1）。

② 所有権の登記名義人の法定相続人は、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては、申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報（注2）を提供しなければならない。

（注1）これは相続を原因とする所有権の移転の登記ではなく、報告的な登記として位置付けられるものである。

（注2）法定相続分での相続登記を申請するに当たっては法定相続分の割合を確定するために被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本及び相続人であることが分かる戸籍謄抄本が必要となるが、相続人申告登記（仮称）を申請するに当たっては単に申出人が法定相続人の一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足りる（例えば、配偶者については現在の戸籍謄抄本のみで足り、子については被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りることを想定している。）。

【意見】

相続人申告登記（仮称）の規律を設けることに反対する。

【理由】

第6の冒頭意見の通り、相続登記は、早期の権利確定とその確定した権利の公示を図るべきであるが、相続人申告登記は、これに資することはないと考える。

仮に、相続人申告登記によって、上記（1）の相続登記等の義務が果たされるとすると、最終的に確定した権利関係を登記する義務がなくなり、権利関係の確定とその登記の促進が図れないこととなる。

反対に、相続人申告登記（仮称）によって、上記（1）の義務は果たされないとすると、当該登記は、法定相続人の権利の保全にも役に立たないことから、法定相続人にとって何ら意味のないものとなり、実務において、そのような登記が申請されるとは考えにくい。

そもそも、登記名義人の死亡に起因する権利の変動が確定しないままに、その法定相続人の一部のみの住所及び氏名を登記することにどのような実益があるのか、登記によって公示された情報を誰がどのような場面で利用することを想定しているのか、などの当該制度の趣旨が不明であるといわざるを得ない。

もし、登記申請義務に対応するというのであれば、法定相続人のうちの一人は、単独で法定相続の登記をすることができるのであるから、これを促すべきである。中間試案補足説明においては、被相続人の出生から死亡までの戸籍等の収集の負担が挙げられているが、この作業は、遺産分割協議を行う前提として法定相続人の確定のために必要なものでもあり、そこまで過大な負担とはいえないと考える。

一方で、実際上の弊害として、相続人申告登記（仮称）がされることによって、当該相続による権利関係が確定していないことが第三者にも推測され、かつ、その法定相続人の一部の住所氏名が公示されることから、相続コンサルタントを称する者や当該不動産の買受を希望する第三者等が、当該法定相続人に強い勧誘行為を行う可能性が挙げられる。

当該法定相続人から、自称コンサルタントや買受を希望する第三者が、相続分の譲渡を受け、遺産分割協議に参加し権利を主張することも考えられ、徒に紛争を惹起する恐れがある。

法定相続人は、高齢者であることも多いと想定され、このような事業者等からの勧誘行為や、事業者等との遺産分割協議に対して、適切に対応することができるのか、疑問である。

上記の通り、相続人申告登記が、不動産登記法第1条に定める不動産登記の目的に資するものとは考えにくく、その創設に反対する。

イ 登記申請義務の履行に利益を付与する方策

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について、引き続き検討する。

【意見】

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方法として、登録免許税の軽減等の優遇措置を図ることに賛成する。

【理由】

相続登記の義務の履行を促す方法として有効であると考ええる。

なお、優遇措置を受けられる期間は、必ずしも、第6の2(1)の期間(相続登記の申請義務の期間)と一致させる必要はなく、相続登記の申請義務の期間より短い期間とすることも考えられる。

(4) その他

今般の不動産登記制度の見直しにより、従前と比べて、不動産登記簿から所有者が判明し、かつ、連絡もつくようになることを前提に、各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするにつき、一律の規定として設けることはしないが、個別の規定ごとに、当該法制度において生ずる法律上又は事実上の効果が不相当なものとなることがないように十分に留意しつつ、引き続き検討する。

【意見】

検討することに賛成する。

【理由】

中間試案の補足説明でも述べられている通り、各種の法制度において効果は様々であるので、個別に検討するべきであるが、方向性としては、所有者その他の不動産に関する権利者の特定及びこれらの者に対する通知等について、不動産登記記録に基づいて行うことを促進するべきであると考ええる。

3 相続等に関する登記手続の簡略化

(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記手続を簡略化するため、共同

申請主義（不動産登記法第60条）の例外として、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

【意見】

賛成する。

【理由】

特定財産承継遺言があった場合と比べて、相続人が受遺者である遺贈の手続きを異なるものとする理由はないと考え、また、登記申請当事者の負担の軽減になることから、賛成する。

(2) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続を簡略化するため、共同申請主義の例外として、次のような規律を設ける。

法定相続分での相続登記がされている場合において、次に掲げる登記をするときは、更正の登記によるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができる。

- ① 遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記
- ② 他の相続人の相続の放棄による所有権の取得に関する登記
- ③ 特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記
- ④ 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

(注1) 法定相続分での相続登記がされている場合において、受遺者が行う相続人以外の第三者に対する遺贈による所有権の取得に関する登記は、共同申請により行うという現行の規律を維持する。

(注2) ただし、③及び④の登記については、登記官は、登記義務者に対し、当該登記の申請があった旨を通知するとの考え方があ

【意見】

③特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記及び④相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記については、反対する。①及び②の登記については、賛成する。

【理由】

相続人間で遺言書の真実性や有効性が争われる事例が散見される。特に、遺言書が複数存在し、受遺者等が、遺言書は有効であると信じていても、撤回等によって効力を失っていることもあり得る。

この場合において、遺言書の真実性や有効性を疑う相続人は、一旦、法定相続をすることによって権利を保全し、最終的には、訴訟等で結論を得ることが通常である。

しかしながら、当該法定相続登記が、他の法定相続人の単独によって覆滅すれば、法定相続登記をした相続人の権利を著しく損なうことになり、適切ではない。

4 所有不動産目録証明制度（仮称）の創設

相続人による相続登記の申請を促進する観点も踏まえ、所有不動産目録証明制度（仮称）として、次のような規律を設ける。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己が現在の所有権の登記名義人である不動産の目録を法務省令に定めるところにより証明した書面（以下「所有不動産目録証明書」（仮称）という。）の交付を請求することができる。
- ② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があった場合において、相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、当該所有権の登記名義人が現在の所有権の登記名義人である所有不動産目録証明書（仮称）の交付を請求することができる。

（注1）ただし、現在の登記記録に記録されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一定時点のものであり、必ずしもその情報が更新されているものではないことなどから、請求された登記名義人の氏名又は名称及び住所等の情報に基づいてシステム検索を行った結果を証明する所有不動産目録証明制度（仮称）は、飽くまでこれらの情報に一致したものを目録の形式で証明するものであり、不動産の網羅性等に関しては技術的な限界があることが前提である。

（注2）①の規律を設けた場合には、登記名義人が第三者から所有不動産目録証明書（仮称）の提出を求められるとの事態が生ずるが、この可能性を踏まえた何らかの規律の要否については、引き続き検討する。

（注3）不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

【意見】

所有不動産目録証明制度の創設に賛成する。

【理由】

所有する不動産や被相続人の不動産を統一的に検索し、証明する制度は、現状において生じることのあった、相続登記その他の所有権移転登記の登記漏れ（遺産分割協議漏れも含む）を防止し、国民の権利の保全に資するものであり、賛成する。

当該制度の実効性を高めるためには、第7において提案されている、登記名義人の住所氏名等の変更を義務化すると共に、氏名又は名称の登記に用いる文字を統一することが必要となる。この観点から、不動産登記において、登記名義人の氏名又は名称に用いる文字は、正字に統一することを検討するべきであると考えます。

第7 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

不動産の所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更が生じた場合には、当該登記名義人は、一定の期間内に、氏名若しくは名称又は住所の変更の登記を申請しなければならない。

(注1) この義務がある者が正当な理由がないのに一定の期間内にその申請をしなかったときに過料の制裁を設けるかどうかについては、これを設けるとの考え方と設けないとの考え方がある。

(注2) 不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

【意見】

賛成する。ただし、国民の負担を考え、中間試案第7の2にあるような方策の導入もあわせて検討すべきである。

【理由】

現行の不動産登記法では、登記名義人の氏名もしくは名称又は住所については、変更があった場合でも変更登記は義務付けられていない。実務的には、不動産の売却をする場合や、担保設定をする場合など必要になった場合に合わせて行うことが多い。稀に住所の沿革がつかず、簡単には変更登記が行えないことがあるが、ほとんどの場合は氏名や住所の変更登記を行わなくとも少なくとも当事者において不利益を被ることは少ない。

しかし、登記記録に記載されている氏名や住所等の情報は、当該不動産を利用したいと考えている第三者から登記名義人にアクセスする場合に利用されており、その情報が最新であることは重要である。特に近年相次ぐ災害や伝染病の発生などの非常事態が発生し、急遽不動産を利用する必要性が生じた際に、速やかに不動産の登記名義人に連絡ができるような状況を整えておかなければ、多大な損害が発生する可能性もある。公益的な観点からも、氏名や住所等を最新の状態に保つという事は、不動産登記制度が担う一つの役割ではないかと考える。もっとも氏名や住所といった情報は、重要な個人情報であるため、プライバシーを保護するための方策もあわせて検討すべきである。

(注1) については、過料の制裁を設けることには反対する。過料の制裁により氏名や住所変更等の登記を促すよりは、中間試案第7の2にあるように、手続を効率化することで対応したほうが実効性はある。

(注2) については、氏名や住所の最新性を保つべきであることは、表題部所有者であっても変わりはなく同様の規律を設けるべきであると考えている。

2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み

不動産登記所が住民基本台帳ネットワークシステム又は商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の情報を取得し、これを不動産登記に反映させるため、次のような仕組みを設けることについて、特に登記名義人が自然人である場合については個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等にも留意しつつ、引き続き検討する。

(1) 登記名義人が自然人である場合

- ① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日の情報を申し出るものとし（注1）、当該申出のあった情報のうち、生年月日の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。
- ② 登記官は、定期的に、上記①で申出のあった情報に基づいて住民基本台帳ネットワークシステムに照会を行い、当該登記名義人の氏名及び住所の情報の提供を受けられるものとする。
- ③ 登記官は、住民基本台帳ネットワークシステムを通じて得た氏名及び住所の情報が登記記録に記録された情報と異なることが判明した場合には、当該登記名義人に対して変更後の情報に基づき氏名又は住所の変更の登記を行うことについて確認をとるなどした上で、氏名又は住所の変更の登記を行う。

(2) 登記名義人が法人である場合

- ① 所有権の登記名義人が会社法人等番号（商業登記法第7条に規定する会社法人等番号をいう。）を有する法人であるときは、当該法人の会社法人等番号を新たな登記事項として公示する（注2）。
- ② 登記官は、商業・法人登記のシステムから法人の名称又は住所の情報の変更があったことの通知を受けた場合には、変更された情報に基づき、名称又は住所の変更の登記を職権で行うことができるものとする。

（注1）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日の情報に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、会社法人等番号を必ず申請情報として提供するものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、会社法人等番号に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注3）不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて、引き続き検討する。

【意見】

賛成する。なお、本案を導入するにあたっては、登記に用いられる文字を統一することや登記実務を理解した上での整備が必要になるものとする。

【理由】

中間試案第7の1で述べたように、登記記録に記載されている情報は最新のものであるべきであると考えますが、国民への過度の負担をかけるべきではない。よって、本案のような制度を設けることで、登記記録に最新の情報を記録することと国民の負担の軽減とのバランスをとることができるものとする。

なお、本案を採用するのであれば、氏名や住所に用いられる文字を統一（例えば、

「高」と「高」など) するなど様々な見直しが必要になると思われる。一つの建物とその敷地であっても、新築建物の場合は、土地は旧住所で登記され、建物は現住所で登記されているケースもあり、どのようにして同一性を把握するのかなど検討すべき課題は多いものと思われる。

3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の申出により、その住所を公開しないことができるとする規律を設ける。

【意見】

賛成する。

【理由】

登記記録に登記名義人の氏名や住所が記載され、何人でも不動産の登記事項証明書が取得可能とされているが、これによりDV被害者などが加害者に住所を知られ危害を加えられることを懸念することは当然であるし、配慮すべきものであると考える。

第8 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け

不動産について第6の2(1)の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に、その当事者に対し、必要となる登記の申請を公法上義務付ける規律は、設けない(注)。

(注) 第6の2(1)の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に、その当事者は、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、必要な登記を申請するよう努めなければならないとする規律を設けるとの別案がある。

【意見】

反対する。相続登記や氏名や住所の登記申請を義務化し、登記記録の情報が実体を忠実に反映する方向性に舵を切る以上、相続以外の登記原因による所有権移転登記についても、義務化をしない理由はない。

【理由】

今回、登記記録の情報が実体を反映するように、相続登記の義務化や氏名や住所の変更登記を義務化する方策が提案されている。本改正を通して所有者不明土地問題を解決するのであれば、相続以外の登記原因による所有権移転登記についても義務化すべきである。所有者不明土地問題の根本的な原因は、不動産登記制度が義務ではなく、「不動産に対して権利を持つ者が、権利を保全したいのであれば登記をすればよい。登記するか否かは当事者の自由である。」というような思想にこそある。もし、今後も同様の思想をもとに不動産登記制度を運営するのであれば、短期的には改善がみられたとしても、将来世代に問題の根本的な解決を押し付けることにもつながる。不動産登記制度は、不動産の権利者本人の権利保全という役割のほか

も社会において、様々な重要な役割を果たしている。そして、多くの場合「登記されている情報は正しい。」という理解のもと、活用されている。不動産登記情報が活用されている事例としては、少なくとも以下のようなものがある。

(1) 不動産取引

マイホームを購入する、家を建てるといった行為を行う場合、購入を希望する者は不動産会社等に依頼し、購入を行うことになるが、依頼を受けた不動産会社としては、不動産の所有者として登記された者を所有者と判断し購入に向けた手続を行うこととなる。不動産取引は、購入後においては家電や自動車の購入など、様々な消費活動を伴い、すそ野の広い経済活動である。登記記録が実体を反映していない状況が増えれば、この不動産取引を阻害することになり、経済活動が停滞することにもつながりかねない。

(2) 金融機関取引

企業や個人が設備投資や資金繰りのため、銀行等の金融機関から融資を受ける際、不動産を担保提供することがある。この際に登記記録が実体を反映していなければ、担保提供に支障をきたし、円滑に融資を受けられず、資金繰りに窮して倒産してしまうなどの事態も考えられる。特に現代のようにサプライチェーンが全世界に広がっている社会では、世界のどこかで発生した災害等が日本企業に影響を及ぼし、急速に資金繰りが悪化することなども想定できる。こうした事態を防ぎ、企業や個人を保護するためにも、義務化をすることで実体に即した登記を促していくことも必要なのではないかと考える。

(3) 与信管理

企業間取引や金融機関から融資を受けるに際して、取引の相手方となる企業や個人に対してどれくらいの金額の売掛の発生を許すかということや、貸し付けを行うかということを検討し、管理していくことを「与信管理」という。この与信管理の実務においても、不動産の登記情報は活用されている。優良な不動産を保有していれば、信用力があるという判断にもつながるからである。

与信管理には、登記情報以外にも決算書やインターネット上の情報なども活用されるが、いわゆる「フェイクニュース」にみられるように、真偽不明な情報までも溢れかえっている現代においては、「信頼性の高い情報」が価値を持つ。

不動産登記制度は、虚偽の登記については制裁の規定があるなど、他の情報とは一線を画す信頼性の高いものである。もし、登記された情報が実体を反映していなければ、誤った判断が行われ、多くの関係者が不利益を被る可能性がある。情報の信頼性と最新性を保つことは、情報社会の現代において極めて重要なのである。相続以外の登記原因による所有権移転登記についても、義務化することで現代にふさわしい制度になるであろう。

第9 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

1 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化

不動産登記法第70条第1項及び第2項に関し、登記された存続期間の満了している権利（注1）に関する登記又は買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記については、相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同してこれらの権利に関する登記の抹消を申請することができないときは、公示催告及び除権決定の経路を経ることにより、登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができることについて、引き続き検討する。

（注1）地上権、永小作権、賃借権及び採石権がある。このほか、存続期間の定めが登記事項とされているものとしては、質権及び配偶者居住権があり、これらについても同様の方策を講ずることも検討課題となり得る。

（注2）買戻しの特約の登記に関しては、民法第580条第1項の規定する買戻しの期間を経過したときは、登記権利者は単独で当該登記の抹消を申請することができるとの規律を設けるとの別案がある。

【意見】

登記義務者の所在が知れない場合に一定の登記の抹消手続を簡略化する規律を設けることについて賛成する。

【理由】

質権、買戻し権等、存続期間が法定されているものについてはその権利の消滅は、その登記を抹消しなくても第三者に対抗できる（（大判大6.11.3）等）。その他、地上権、永小作権等存続期間が登記事項とされているものは、それらの権利者が不動産を利用するために設定した権利、占有する権利であり、容易に権利者と連絡が取れるはずの権利である。存続期間が経過しているものについて、法務省令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れない場合は、その期間が更新されている可能性も少なく、登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができるとしても、登記義務者であるそれらの権利者の権利の実行の妨げになるとは考えられず、それらの登記のみが残っていることによる弊害のほうが大きい。権利者が自然人、法人いずれの場合も同様である。

2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する 登記の抹消手続の簡略化

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する方策として、次のような規律を設ける（不動産登記法第70条参照）。登記権利者は、解散した法人である登記義務者と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合（相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお当該法人の清算人の所在が知れない場合に限る。）において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。

【意見】

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する規律を設けることに賛成する。

【理由】

法定された一定の調査を尽くしても清算人の所在が不明であることを要件として、被担保債権の弁済期から30年が経過し、かつ、法人が解散した日から30年を経過している場合は、さまざまな債権の消滅時効期間を考慮しても債権が継続している可能性は少なく、登記は形骸化している状態と言え、権利者であった法人の権利保護に欠けるとは言えない。

第10 その他の見直し事項

1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

所有権の登記名義人（注）の特定に係る登記事項として、新たに会社法人等番号を追加することとし、その他に新たに登記事項を追加することについては引き続き検討する。

（注）所有権の登記名義人以外の登記名義人や、表題部所有者、担保権の登記における債務者、信託の登記における委託者、受託者及び受益者等を含めるかどうかについては、引き続き検討する。

【意見】

登記名義人の特定に係る登記事項を見直して、会社法人等番号を登記事項に追加することに賛成する。

【理由】

登記名義人の特定につながる情報のうち、法人番号等は公表されているものであり、登記事項とすることに問題はない。会社法人等の履歴が確認でき、また、清算終了後に同一の商号・本店の会社を設立して悪用する事例も散見されるため、法人番号を登記事項とすることは有益である。

2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

① 外国に住所を有する所有権の登記名義人は、不動産登記法第59条第4号に規定する事項のほか、その日本国内における連絡先（注）を登記することができることについて、引き続き検討する。

② 外国に住所を有する外国人（法人を含む。）が所有権の登記名義人となろうとする場合に必要となる住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定するなどの見直しを行うことについて、引き続き検討する。

（注）連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には、当該第三者の承諾があることを要件とし、また、当該第三者は国内に住所を有するものであることとする。

【意見】

外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策として、①②いずれも賛成する。

【理由】

近年、日本の不動産を取得する外国人の中には投機目的で取得するものも増え、日本に住所を持たない外国人が登記名義人となる事案が増加している。日本に住所を有しない外国人を登記簿の情報から特定することの困難は予想される。①について日本国内における連絡先を登記事項とする実益は大きい。(注)の通り、連絡先を登記するにあたって当該第三者の承諾があることを要件とすることは妥当である。②について現状、明確な基準がないが、日本国内に住所を有する者と同程度の証明情報すなわち、外国に住所を有する外国人の住所証明情報については、外国政府等の発行したもの等に限定する方向で検討することに賛成である。また、外国人(法人を含む)の登記名義人及び住所等の表記の正確性を期するための適切な措置を検討すべきである。

3 附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類(不動産登記法第121条第1項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。)の閲覧制度に関し、閲覧の可否の基準を合理化する観点等から、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。
- ② 特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は、登記官に対し、手数料を納付して、当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り、閲覧を請求することができる。

(注) 登記簿の附属書類のうち、不動産登記法第121条第1項に規定する政令で定める図面(土地所在図、地積測量図等)については、何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。

【意見】

- ①②いずれも賛成する。

【理由】

②については、当事者のプライバシーには十分配慮し、登記簿の附属書類を利用する『正当な理由』について明確な基準を示すべきである。

以上